



COMUNE DI SUTRI
PROVINCIA DI VITERBO



Sutri, lavori di restauro palazzo comunale (Palazzo Altoviti XVI sec.)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Titolo I – Disposizioni Generali

Art. 1 Oggetto del Regolamento Edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento ed a quelle contenute nel Piano Regolatore Generale.

Il Regolamento è redatto in aderenza con il contesto normativo e vincolistico vigente a livello nazionale e regionale e comprende le norme procedurali, di igiene e decoro urbano.

Le presenti norme si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti: statali, regionali e di eventuali strumenti sovraordinati.

Art. 2 Definizione (art. 3 DPR 380/2001) e tipologie degli interventi edilizi

- Manutenzione Ordinaria:

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Opere destinate a mantenere in efficienza l'aspetto formale dell'edificio che non comportino modifiche di alcun genere alle strutture ed agli elementi architettonici e decorativi. Non rientrano in ogni caso le alterazioni dei prospetti, l'eliminazione o la realizzazione di aperture verso l'esterno.

Rientrano in tale definizione le seguenti tipologie d'interventi a titolo esemplificativo:

- a) pulizia, riparazione anche con sostituzione con analogo materiale, tinteggiatura rifacimento intonaci, pavimenti e controsoffitti
- b) riparazione e/o sostituzione infissi e serramenti esterni
- c) riparazione e/o sostituzione ed adeguamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici esistenti
- d) costruzione di arredi fissi interni
- e) interventi descritti nella Circolare Min. LL.PP. 1918/77 per edifici produttivi e fabbricati al servizio di aziende agricole.

Quando si tratta di immobili vincolati o ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico è comunque richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui al D. Lgs. n. 42/2004.

- Manutenzione Straordinaria

Sono gli interventi e le modifiche necessarie per rinnovare parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Rientrano in tale definizione le seguenti tipologie d'interventi:

- a) opere di consolidamento di strutture di fondazione e di elevazione
- b) rifacimento di solai di calpestio, solai e manti di copertura, di murature e di scale
- c) demolizione e ricostruzione di pareti divisorie
- d) realizzazione, chiusura o modifiche ad aperture interne ed esterne
- e) formazione di intercapedini interrato
- f) realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari ed impianti tecnologici, di volumi tecnici indispensabili per l'installazione degli impianti o di elementi impiantistici (pannelli solari, fotovoltaici) per l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili
- g) interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e alla riduzione dei consumi energetici (cappotto esterno alle pareti perimetrali dell'edificio, ispessimento della struttura del tetto volta al miglioramento dell'isolamento acustico e termico) per edifici industriali ed artigianali le

opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti, quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico e alla riduzione dei consumi e per lo smaltimento delle acque meteoriche o reflue.

- Restauro e risanamento conservativo

Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizi.

Rientrano in tale definizione le seguenti tipologie d'interventi:

- a) restauro degli elementi architettonici interni ed esterni senza modifica degli stessi, mediante operazioni di risanamento o rimessa a nuovo delle parti deteriorate, di consolidamento delle strutture e, nell'impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili con materiali aventi caratteristiche il più possibile simili alle originarie.
- b) ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo dell'edificio, anche attraverso la realizzazione e la demolizione di tramezzi, l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti senza alterare elementi architettonici di pregio.

- Risanamento igienico-sanitario:

Sono gli interventi edilizi occorrenti per adeguare gli edifici alle prescrizioni e alle innovazioni sanitarie in materia di igiene.

- Ristrutturazione edilizia:

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare, in tutto o in parte, ad un organismo edilizio diverso dal precedente (anche la modifica del numero di unità immobiliari). Tali opere comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nella stessa tipologia. Sono ricompresi anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime caratteristiche dei materiali, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e alle disposizioni di cui alla L. Regione Lazio n. 6/2008.

- Nuova costruzione e ampliamento:

Sono gli interventi di trasformazioni edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite precedentemente.

Rientrano in tale definizione le seguenti tipologie d'interventi:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f)
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune
- c) la realizzazione di infrastrutture di impianti, anche per pubblici servizi che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato
- d) installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti ed i ripetitori per i servizi di telecomunicazione
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, di impianti per l'attività produttive all'aperto qualora comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in

edificato.

Sono da considerarsi interventi di ampliamento anche quelli che determinano l'aumento di un volume esistente attraverso l'aggiunta di ulteriori volumi in aderenza.

- Ristrutturazione urbanistica

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche attraverso la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

- Cambio destinazione d'uso

Si definisce cambio di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, con o senza l'ausilio di opere edilizie, la modifica da una a un'altra delle diverse funzioni alle quali è adibito un edificio. Costituisce variazione di destinazione d'uso la modifica della funzione per più del 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari della destinazione prescritta dai titoli abilitativi o dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti. Il mutamento della destinazione dell'uso con o senza opere è soggetto a titolo abilitativo da parte dell'Amministrazione Comunale che tenga conto della specifica disciplina riferita all'attività e alla verifica degli Standards (DM 1444/68) previsti dalla vigente normativa urbanistica.

All'art. 7 comma 3 della L.R. 36/87 che recita: "Le modifiche di destinazione d'uso con o senza opere a ciò preordinate, quando hanno per oggetto le categorie previste dallo strumento urbanistico generale, sono subordinate al rilascio di apposita *concessione edilizia* (permesso di costruire come modificato dall'art.35 della L.R. 15/2008) mentre quando riguardano gli ambiti di una stessa categoria sono soggette ad *autorizzazione* da parte del sindaco (DIA come modificato dall'art. 35 della L.R 15/2008)".

Inoltre, quanto ai titoli abilitativi, il mutamento di destinazione d'uso funzionale, purchè realizzato in zone non vincolate e senza implicare una modifica degli standards urbanistici, è soggetto al mero regime autorizzatorio (DIA). Viceversa, laddove il mutamento della destinazione dell'immobile sia realizzato attraverso opere che comportino una rilevante trasformazione dei locali o modifiche di sagome e prospetti ovvero aumenti volumetrici, l'intervento richiede il Permesso di costruire, costituendo una variazione essenziale che incide sull'ordinato assetto del territorio.

- Demolizione

La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto

Fatti salvi gli interventi di demolizione nell'ambito della ristrutturazione edilizia, la ricostruzione sullo stesso sedime o in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione

Titolo II – Struttura organizzativa Comunale

Art. 3 Il Dirigente Responsabile

Attribuzioni e responsabilità:

Sono attribuite le funzioni e le responsabilità riguardanti il rilascio dei titoli abilitativi ed i provvedimenti in materia urbanistica.

Art. 4 Sportello unico per l'edilizia

Attribuzioni e funzionamento stabilite all'art. 5 DPR 380/2001.

Art. 5 Commissione Edilizia (stralciato come da Determinazione della .Provincia di Viterbo Settore Servizio di Pianificazione territoriale e Urbanistica n°XI/247/G del 5.10.2012)

Titolo III – Atti abilitativi e procedimenti alla esecuzione di opere edilizie

Art. 6 Interventi edilizi liberi (art. 6 DPR 380/2001 e succ. mod. e int.)

Oltre agli interventi previsti dall'art 6 del DPR 380/2001, ferma restando la disciplina di cui D.lgs n. 42/2004, non necessitano di titoli abilitativi (art.19 comma 4 lettera a) della L.R. n. 26/2007) i seguenti interventi:

- a) pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 30 mq e di pompe di calore destinate esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi
- b) impianti solari fotovoltaici parzialmente o totalmente integrati agli edifici pubblici e privati ovvero anche non integrati, qualora posti sulle coperture di edifici commerciali ed industriali, di potenza nominale uguale o inferiore a 20 kWp e, relativamente agli stabili condominiali, di potenza nominale uguale o inferiore a 5 kWp per unità abitativa, fino ad un massimo di 20 kWp per l'intero stabile
- c) impianti eolici di potenza uguale o inferiore a 5 kWp negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi.

Per le installazioni degli impianti di cui alle lettere b) e c) di potenza superiore si applica la procedura autorizzativa prevista dall'art. 12 comma 3 del Dlgs 387/2003;

per quanto riguarda le segnalazioni certificate (SCIA) e la denuncia di inizio attività(DIA) si rimanda agli artt.10 e 11;

Art. 7 Interventi edilizi delle Pubbliche Amministrazioni:

Gli interventi edilizi attuati sul territorio comunale da Pubbliche Amministrazioni sono regolamentate dall' art n.7 del DPR 380/2001

Art. 8 Interventi soggetti a Permesso di costruire

- a) interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumenti di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso
- b) interventi di variazione della destinazione d'uso, con o senza opere, che hanno per oggetto le categorie previste dallo strumento urbanistico generale (art. 7 L.R. 36/87)
- c) interventi di nuova costruzione e ampliamento
- d) interventi di ristrutturazione urbanistica

Art. 9 Permesso di costruire

Per quanto attiene il procedimento relativo al P.di C. si rimanda alla seguente normativa (DPR 380/2001):

- Presupposti, efficacia temporale e decadenza (art. 12 e15 DPR 380/2001)

- Procedimento per il rilascio del permesso di costruire (art. 20 DPR 380/2001)
- Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici (art. 14 DPR 380/2001) e (L. 106/2011 art. 5 *Costruzioni private: introduce la possibilità del rilascio del P.di C. in deroga anche per il cambio di destinazione d'uso alle costruzioni private, purchèsi tratti di destinazioni tra loro compatibili e complementari. Il Consiglio Comunale è l'organo deputato a decidere in ordine alla compatibilità con le finalità della L. 106/2011 art. 5 co. 9-14*)
- Permesso di costruire in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001)
- Onerosità per il rilascio del permesso di costruire (art. 16, 17, 18 e 19 DPR 380/2001)

Art. 10 Interventi soggetti a Denuncia Inizio Attività (D.I.A)

- a) interventi non riconducibili alle opere di cui all'Art 6 a all'elenco di cui all'Art. 8 del presente i Regolamento Edilizio
- b) varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni in essi contenute
- c) opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo
- d) opere di ristrutturazione edilizia senza variazioni di volumi, sagoma, superfici, prospetti, incrementi di unità immobiliari
- e) interventi di variazione della destinazione d'uso (escluso le zone omogenee A) con o senza opere, che non hanno per oggetto le categorie previste dallo strumento urbanistico generale (art. 7 L.R. 36/87)
- f) pannelli solari termici di sviluppo superiore a 30 mq destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi (art.19 comma 4 lettera b) della L.R. n. 26/2007)
- g) opere necessarie per l'eliminazione delle barriere architettoniche, sia all'interno che all'esterno dell'edificio salvo quelle che costituiscono attività edilizia libera ai sensi dell'art 6 comma b DPR 380/2001
- h) recinzioni, muri di cinta e cancellate
- i) gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale a cui sono funzionalmente collegati
- j) demolizioni senza ricostruzioni ove non contrastino con le norme urbanistiche comunali
- k) passi carrabili per l'accesso ad aree pubbliche
- l) abbattimento di essenze arboree di alto fusto di pregio ambientale
- m) escavazione di pozzi per emungimento idrico (subordinata a eventuali autorizzazioni di altri organi statali e regionali
- n) campeggi ed aree di soste senza nuova volumetria
- o) impianti fissi per serre
- p) interventi di cui all'art. 1 comma 6 della Legge 443/2001

Art. 11 Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) – Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.)

Le comunicazioni asseverate di lavori a seconda della tipologia sono soggette a Denuncia di Inizio Attività (DIA) oppure a Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) sulla base delle seguenti disposizioni legislative:

- Disciplina Denuncia Inizio Attività (art. 23 DPR 380/2001e succ. mod. e int.) - Onerosità della DIA nei casi previsti per legge;
- Disciplina Segnalazione Certificata inizio Attività (art. 5 L.73/2010)-(art. 49 comma 4 bis L. 122/2010);

Art. 12 Presentazione dei progetti

- Documentazione da allegare alle richieste dei titoli abilitativi
 - a) Copia autentica del titolo di proprietà o del titolo che legittima l'intervento
 - b) Estratto di mappa e certificato o visura catastale necessario ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento
 - c) Documentazione fotografica di eventuali particolari architettonici di fabbricati su cui si intende intervenire o dell'area di intervento nel caso di nuove costruzioni
 - d) Preventivo parere dell'organo competente per gli interventi su immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico - ambientale ai sensi del D. Lgs 42/2004 (salvo il caso di esercizio di subdelega)
 - e) Parere A.S.L. o, nel caso possa essere sostituito, autocertificazione ai sensi dell'art. 20 comma 1 DPR 380/2001
 - f) Parere dei Vigili del Fuoco
 - g) Documentazione inerente la rilevanza ambientale degli interventi (domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue e Relazione Geologica)
 - h) Scheda ISTAT debitamente compilata e firmata
 - i) Eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta prescritti dalla normativa vigente
 - j) Copia ricevute di versamento per eventuali tasse, contributi e diritti
- Elaborati grafici
 - Relazioni tecniche prescritte in base alla tipologia degli interventi

Titolo IV – Esecuzione e controllo delle opere

Art. 13 Cartello di cantiere.

Il cartello di cantiere deve essere esposto e ben visibile sulla delimitazione del cantiere e deve contenere le indicazioni del titolo abilitativo con nome del titolare, del progettista, dell'impresa esecutrice, del Direttore dei Lavori, del Responsabile della sicurezza, del progettista delle strutture e del collaudatore; data di inizio e fine lavori.

Art. 14 Comunicazione di inizio lavori

Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia apposita comunicazione di inizio dei lavori nel rispetto delle prescrizioni e modalità previste dal Permesso di Costruire.

La comunicazione deve contenere le seguenti indicazioni:

- Direttore dei lavori (firma per accettazione)
- Impresa esecutrice e certificazione DURC
- Adempimenti di cui al D.lgs. n. 81/08 in materia di tutela della salute e di sicurezza nei luoghi di lavoro
- Relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, attestante la rispondenza alle prescrizioni di cui alla L. 10/91
- Richiesta dei punti fissi altimetrici e planimetrici
- Autorizzazione di cui all'art. 94 del DPR.380/2001 per gli interventi in zona sismica

- Documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi della L. 447/95 relativa all'attività di cantiere nei casi previsti dal DPCM 1/3/91 e DPCM 14/11/97.
- dichiarazione relativa alle terre di scavo art. 186 D.lgs 152/06 e succ. mod. e int.)

Art. 15 Conduzione del Cantiere

Il cantiere deve essere condotto nell'osservanza delle norme di sicurezza dei luoghi di lavoro e delle altre normative di settore; deve essere conservato per eventuali controlli degli organi di vigilanza una copia del titolo abilitativo e relativi allegati progettuali.

L'area di cantiere deve essere idoneamente recintata e segnalata; nel cantiere è prescritta l'apposizione di cartellonistica con indicazioni relative alla sicurezza e agli orari di lavoro nelle fasce consentite. Nel Centro Storico e negli spazi pubblici è vietato di norma il deposito di materiali; eventuali autorizzazioni temporanee potranno essere rilasciate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentito l'Ufficio di Polizia Locale.

Art. 16 Vigilanza sulle costruzioni (Titolo IV Capo I DPR 380/2001 e L.R. n. 15/2008)

Per la vigilanza sulle costruzioni da parte degli organi preposti si fa riferimento alla seguente normativa.

- Enti preposti alla vigilanza (art. 8 L.R. n. 15/08)
- Attuazione della vigilanza (art. 9 L.R. n. 15/08)
- Responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori e del progettista (art. 12 L.R. n. 15/08)

Sul cantiere deve essere sempre consentito l'accesso al personale incaricato dei controlli.

Art. 17 Cautele per ritrovamenti di beni archeologici e storico-artistici

I ritrovamenti di beni di presumibile interesse archeologico o storico-artistico, così come indicato nel D. Lgs 42/2004, devono essere immediatamente, e comunque entro ventiquattro ore, denunciati alla competente Soprintendenza o all'Amministrazione comunale, ovvero all'Autorità di Pubblica Sicurezza.

Chiunque ritrovi fortuitamente tali beni deve provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo dove sono stati rinvenuti. Qualora si tratti di beni mobili lo scopritore a facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.

Art. 18 Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico:

L'occupazione di suolo pubblico deve essere preventivamente autorizzata dall'ufficio Comunale Lavori Pubblici e Manutenzione. Copia dell'autorizzazione deve essere conservata in cantiere.

Art. 19 Varianti in corso d'opera

Le varianti in corso d'opera devono essere preventivamente autorizzate o regolarizzate ai sensi dell'art. 22 e 23 del DPR 380/2001.

Art. 20 Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo abilitativo o con variazioni essenziali

Tali interventi sono sanzionati ai sensi del combinato disposto dagli artt. 31 e seguenti del DPR 380/2001 e dalla L.R. 15/2008, ferme restando le ulteriori eventuali sanzioni previste per violazioni di specifiche norme di settore (Beni Ambientali, Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro, etc.).

Art 21. Sospensione dei lavori

La sospensione dei lavori viene disposta a mezzo di ordinanza dal Dirigente responsabile, in attesa del provvedimento definitivo quando ricorrano le condizioni di cui all'art.27 del DPR 380/2001.

Art 22. Comunicazione di fine lavori

Al termine dei lavori dovrà essere consegnata allo Sportello Unico per l'Edilizia comunicazione di Fine Lavori comprensiva della seguente documentazione:

Relazione tecnica asseverata del Direttore dei lavori relativa alla conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui all'art. 28 della L. 10/91 (lavori relativi alle opere di cui agli artt. 25 e 26 della stessa Legge), nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato.

La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.

Art 23 Collaudo Statico

Ove previsto per legge (tutte le costruzioni di cui all'art. 53, comma 1 la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità devono essere sottoposte a collaudo statico si rimanda alla specifica normativa di riferimento (opere strutturali per le quali è stato effettuato il deposito e norma di riferimento (art 67 DPR 380/2001;).

Titolo V – Agibilità degli edifici (Art. 24 Certificato di agibilità -art. 24 e 25 DPR 380/2001)

Il certificato di agibilità è prescritto nei seguenti casi.

-nuove costruzioni

-ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali

-interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Art . 25 Inagibilità (art 26 DPR 380/2001)

L'inagibilità viene decretata dal Sindaco, previo accertamento tecnico ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, ove ricorrano le condizioni per la tutela della pubblica e privata incolumità.

Titolo VI – Caratteristiche degli edifici e degli spazi scoperti

N.B. (Le parti in corsivo di seguito riportate nel presente Titolo sono tratte dalla Circolare della regione Lazio – Assessorato Urbanistica, Assetto del Territorio, Tutela Ambientale, n. 2045 del 15/11/94).

Art 26 Salubrità dei locali

I locali abitabili posti al piano terreno, salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale, debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno a mezzo di intercapedine areata (di altezza non inferiore a cm 40).

Per i locali non abitabili posti al livello del terreno o seminterrati è consentita la costruzione su vespaio di ciottoli aerato o in elementi in plastica riciclata con sottostante soletta armata.

Qualora i locali risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante deve essere prevista un'intercapedine areata che circondi i locali per tutta la parte interrata.

Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

Art.27 Piani interrati e seminterrati

Il piano interrato è l'interspazio corrente tra il piano di calpestio ed il solaio sovrastante quando quest'ultimo si trovi in ogni suo punto ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.²

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il soffitto al di sopra di tale quota.

Sono esclusi dal computo della cubatura e delle superfici i volumi e le superfici relativi ai locali del tutto interrati (o seminterrati solo quando non emergenti dal piano di campagna per più di cm 100), se destinati totalmente ed esclusivamente a: cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnici, intercapedini e vespai di isolamento al servizio dei sovrastanti edifici.

Qualora siano destinati a fini diversi (produttivi, uffici, commerciali, etc) essi vanno computati nella cubatura o superficie e comunque non possono essere destinati ad abitazione. Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano parzialmente interrato, possono essere destinati ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 65 comma 1 del D.lgs. 81/08 "Testo unico in materia di tutela della salute e di sicurezza dei luoghi di lavoro" non è consentito adibire ad uso lavorativo i locali chiusi sotterranei o semisotterranei. Può essere concessa deroga alle disposizioni di cui al comma 1 quando ricorrano particolari esigenze tecniche. In tali casi il datore di lavoro provvede ad assicurare idonee condizioni di aerazione, di illuminazione e di microclima.

Art. 28 Volumi tecnici e accessori

Si definiscono volumi tecnici gli spazi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso degli impianti tecnologici.(impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc)

Sono da costruirsi tenendo conto delle caratteristiche del contesto in cui si collocano in maniera da non costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio.

Vanno esclusi dal computo della volumetria i volumi tecnici posti al di sopra della linea di gronda e i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva purché dotati di dispositivi di aereazione o schermatura dall'irraggiamento solare estivo.

Non sono da considerare volumi tecnici i sottotetti, i vano scala per la parte sottostante la linea di gronda, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero.

Sono costruzioni accessorie: le cantine, i ripostigli, le soffitte o locali sottotetto, i depositi, i magazzini non di vendita, le autorimesse private, le piscine, gli impianti sportivi privati nonché tutti i locali tecnici come sopra definiti.

Non possono essere considerate accessorie e/o tecniche tutte quelle costruzioni, anche interrato, non a diretto ed esclusivo servizio delle costruzioni principali ricadenti nello stesso lotto edificabile.

Art.29 Cortili, patii, lastrici solari e cavedi

Si definisce cortile lo spazio scoperto interamente compreso in un edificio ovvero tra più corpi di fabbrica con lo scopo di dare aria e luce agli stessi.

Si definisce patio il cortile interno generalmente sistemato a giardino, circondato da portici e loggiati su cui si aprono gli ambienti di uno o più edifici.

Si definisce lastrico solare la copertura a terrazzo, praticabile o non, di un intero corpo di fabbrica o parte di esso.

Si definisce cavedio il cortile di dimensioni molto ridotte con la funzione di illuminare e arieggiare locali di servizi o comunque non abitabili o utilizzato per il passaggio di condutture principali di impianti consentendone l'ispezione e la manutenzione.

Tali spazi, qualora non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art. 30 Cucine e spazi di cottura

Devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

In caso di presenza di apparecchi funzionanti a gas combustibile è necessario assicurare una ventilazione naturale diretta tramite apertura su parete esterna come stabilito dalla norma UNI 7129/2001 al punto 4.2.1. lettera a.

Art.31 Locali sottotetto

E' l'ambiente posto tra l'estradosso del solaio costituente il soffitto dell'ultimo solaio abitabile ed il solaio di copertura di tutto o di parte dell'edificio. Il locale sottotetto può essere considerato condominiale o pertinenza esclusiva dell'ultima unità immobiliare sita all'ultimo piano. Ricorre questo ultimo caso allorché il sottotetto riveste la sola funzione di isolare l'appartamento sottostante, proteggendolo dal caldo, dal freddo o dalle avverse condizioni atmosferiche, non potendo pertanto essere separato dalle abitazioni sottostanti senza che si alteri il rapporto di complementarietà dell'insieme.

Sono esclusi dal computo i volumi compresi nelle falde o nella falda del tetto, quando siano posti al di sopra del solaio o del controsoffitto ed abbiano altezza massima inferiore a mt 2,20.

Laddove ne ricorrano i presupposti può essere consentito il recupero dei locali sottotetto a fini abitativi *in base ai criteri stabiliti dalla L.R. n. 13/2009*, attraverso specifiche regolamentari che

ogni Comune provvederà a stabilire, fatti salvi i diritti di terzi e le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

Art. 32 Coperture

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche delle tipologie presenti nell'ambiente circostante.

Art. 33 Comignoli

Tali elementi emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiale di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando salvo comprovate ragioni tecniche in contrario, soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

Art. 34 Scale esterne

Sono ammesse le scale esterne non coperte fino ad una altezza massima pari al piano di calpestio del primo piano. Al di sopra di tale quota sono ammesse solamente scale prescritte per ragioni di sicurezza.

Art. 35 Parcheggi e autorimesse privati

Per ogni edificio residenziale, in conformità al disposto di cui all'art. 41 /sexies della L.1150/42 e s.m.i., deve essere assicurato almeno un posto macchina per alloggio nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di volume lordo.

La dotazione dovrà essere assicurata anche per gli edifici oggetto di interventi edilizi equiparabili a nuove costruzioni.

Art. 36 Chioschi, edicole e strutture affini

Devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, ai percorsi pedonali e alla sicurezza. Sono manufatti singoli o costituiti da elementi multipli aggregati, atti a svolgere attività commerciali o informative di interesse pubblico.

Ai fini dell'uniformità architettonica, il Comune può elaborare alcune tipologie alle quali i richiedenti dovranno attenersi. In tal caso il titolo abilitativo da richiedere può essere la DIA, fermo restando l'obbligo di ottenere la concessione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Art. 37 Apertura di accessi a strade o aree pubbliche

Tali accessi devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

Essi devono essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque al fine di garantire un idoneo deflusso delle stesse.

La realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario della strada, nel caso di strade non comunali all'interno dei centri abitati è rilasciata autorizzazione dal Comune previo nulla-osta dell'Ente proprietario, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione

Art. 38 Impianti tecnologici di pubblica utilità

Sono le cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, depuratori, idrovore, serbatoi, etc.

Debbono possibilmente disporre di un'area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini.

Art. 39 Isole ecologiche

Sono aree appositamente attrezzate per selezionare rifiuti ingombranti e rifiuti recuperabili, dividendoli per tipologia e inviandoli poi alle loro destinazioni.

Art. 40 Spazi ineditati

Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica da parte di enti o soggetti proprietari assicurando gli aspetti di decoro urbano.

Anche i manufatti o strutture in disuso, che possono determinare una grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti a interventi periodici di pulizia.

Negli spazi ineditati (anche nelle aree libere) di uso pubblico vanno previsti interventi di restauro urbano o riqualificazione urbanistica ambientale.

Gli interventi di restauro urbano riguardano la valorizzazione, il ripristino e l'utilizzazione degli spazi ineditati e delle aree libere per crolli e demolizioni, acquisite all'uso pubblico.

Gli interventi di riqualificazione urbanistica ambientale aventi oggetto la valorizzazione e la migliore utilizzazione degli spazi ineditati e delle aree libere ad uso pubblico, possono riguardare l'ottimizzazione dell'accessibilità e della mobilità pedonale, il disinquinamento ambientale, la difesa del suolo, la valorizzazione paesaggistica e il ripristino naturalistico - ambientale.

Art. 41 Case e fabbricati rurali

Gli interventi di nuova edificazione e gli interventi su edifici esistenti ricadenti in ambito agricolo dovranno riferirsi alle caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale del territorio viterbese, come indicato nelle norme regolamentari (tabella C) del nuovo PTPR adottato dalla Regione Lazio.

In riferimento alle norme definite per le unità di paesaggio (normate dal PTPR nelle tabelle B) si dovrà tener conto, nella stesura dei nuovi P.U.C.G., per le parti di territorio interessate dai beni paesaggistici, estendendo, preferibilmente, l'efficacia anche alle aree non direttamente soggette a vincolo paesaggistico ma meritevoli di attenzione secondo l'Amministrazione Comunale.

Le nuove costruzioni destinate ad abitazione dovranno ispirarsi alla tipologia ed alle caratteristiche del patrimonio rurale del territorio comunale. La composizione architettonica dovrà relazionarsi alla morfologia dei suoli, con uso di elementi tipologici, principi distributivi e materiali tipici dell'edilizia rurale.

Le case rurali sono soggette alle medesime norme igienico - edilizie previste per le abitazioni urbane. Ogni abitazione deve essere dotata di acqua potabile, di idoneo impianto di riscaldamento di impianto idrico-sanitario, di servizio igienico interno, di magazzino per le derrate e di rustici per il deposito di materiale e di attrezzi di lavoro.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero degli animali, fienili e deposito di materiali soggetti a fermentazione.

In occasione di nuove costruzioni dovranno essere rispettate le distanze dagli allevamenti già presenti soprattutto se di tipo intensivo.

Per fabbricati rurali si intendono tutte le costruzioni connesse con l'attività produttiva agricola (fienili, ricoveri per animali, concimaie, locali di deposito e conservazione, etc.).

Art. 42 Impianti al servizio dell'agricoltura

In relazione alla dimensione dell'azienda, al suo indirizzo produttivo, al livello delle tecnologie impiegate e al ciclo di produzione, è ammessa la realizzazione di impianti al servizio dei diversi processi produttivi e/o accessori.

Tali spazi, possono essere di diverse caratteristiche e realizzati in muratura, con strutture fisse o mobili, coperti da tettoie, nel rispetto delle esigenze dell'azienda e allo scopo di valorizzare la conduzione del fondo.

Le tettoie fisse o mobili, necessarie alla funzionalità dell'azienda e al suo ciclo produttivo, dovranno essere realizzate con materiali atti a garantire un corretto inserimento ambientale e secondo tipologie tali da costituire un complesso unitario con il nucleo aziendale e con il paesaggio rurale nel suo insieme.

Titolo VII – Normativa tecnica per l'edilizia

Art.43 Altezze minime

L'altezza netta del piano è la distanza tra il pavimento e l'intradosso del solaio di copertura o comunque delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt. 2,70, riducibili a mt. 2,40 per i locali accessori quali i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli (D.M. 5/7/1975).

Per i locali di servizio quali centrali termiche, garage, soffitte, etc, l'altezza minima è fissata in mt. 2,20.

Nel caso d'interventi di restauro e risanamento conservativo è consentito conservare le esistenti altezze, anche se inferiori alle altezze utili stabilite nei punti precedenti, qualora non s'intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze dei vani per vincoli oggettivi. Deve essere, in ogni caso, garantito per ogni locale il cubo d'aria equivalente a quello necessario per la nuova costruzione.

Art.44 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali

Gli alloggi e i singoli locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5/7/1975.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14, per i primi 4 abitanti, e mq.10, per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq.14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Tutte le abitazioni devono avere una superficie utile minima di mq.28 comprensivi dei servizi, se per una persona, e di mq.38, se per due persone.

Art.45 Distacco dai confini

Salvo diverse disposizioni dettate dallo strumento urbanistico vigente, le nuove costruzioni devono mantenere il distacco di 5 mt. dal confine di proprietà, in modo da ripartire equamente la distanza di mt. 10 di cui al D.M. 1444/68. Tale limite non si applica alle costruzioni interrato, scale aperte, porticati ubicati a piano terra, etc.;

la distanza minima dai confini in tali casi è di ml. 3.00 e fatte salve le norme del Codice Civile e le distanze minime a protezione dal ciglio stradale.

Art. 46 Costruzioni in aderenza al confine

Nelle zone di completamento l'edificazione a confine può essere realizzata soltanto in aderenza (vietato l'appoggio) o mediante comunione del muro a confine previo accordo stipulato tra i proprietari, registrato e trascritto, ed allegato al progetto. L'edificazione in aderenza può interessare solamente una parete preesistente per tutta la sua lunghezza, ma non può superarla.

Art.47 Distanze tra fabbricati

Ai fini dell'applicazione delle distanze fra gli edifici si deve far riferimento all'art.9 del D.M. 1444/68.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate precedentemente, nel caso di gruppi di edifici oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti modifica alla destinazione d'uso dei locali e alla qualificazione delle superfici finestrate o non, è soggetto alla verifica delle distanze di cui al presente articolo.

Art.48 Distanze dalle strade

La distanza degli edifici dalle strade sono disciplinate dal D.M. 1/4/68, dalle prescrizioni del Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione, da applicare nel rispetto delle distanze stabilite e della classificazione delle strade e dalle norme dello strumento urbanistico vigente relative alle varie zone.

Art. 49 Costruzioni in deroga alla disciplina delle distanze

Limitatamente alle distanze dalle strade, fatte salve le norme del Codice Stradale, sono ammesse distanze inferiori a quelle precedentemente indicate, nel caso di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planovolumetriche e, nel caso di edifici in aderenza o edificazioni di lotti interclusi, purché sia rispettato l'allineamento verso il fronte stradale costituito dalle pareti degli edifici esistenti medesimi. Inoltre, ai sensi dell'art 79 del DPR 380/2001 e s.m.i., le opere finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche, di cui all'art. 78 del citato decreto, fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e gli altri fabbricati non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Titolo VIII – Requisiti di carattere igienico-sanitario

Art 50 Ventilazione

Per soddisfare le esigenze di benessere termoigrometrico è necessario che gli edifici vengano progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di una adeguata areazione.

I ricambi d'aria si distinguono in :

- continui, se garantiti attraverso la permeabilità degli infissi e attraverso le prese d'aria esterne;
- discontinui, se ottenuti tramite il controllo da parte dell'utente (esempio mediante l'apertura di finestre) oppure attraverso ventilazione meccanica comandata.

Per tutti i locali di abitazione le finestre, oltre a distribuire regolarmente la luce nell'ambiente, non devono avere una superficie inferiore ad 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

I locali destinati ad attività commerciali, nei quali non è possibile garantire una adeguata ventilazione naturale, devono essere condizionati o ventilati artificialmente.

Art.51 Condotti di evacuazione dei prodotti di combustione

Nei casi di nuova installazione o di ristrutturazione, gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di climatizzazione, con i relativi condotti per l'evacuazione dei prodotti della combustione, per edifici di abitazione, uffici, negozi, studi, ambulatori, palestre e simili, devono rispettare le vigenti leggi dello Stato in materia di sicurezza, d'inquinamento ambientale, di contenimento dei consumi energetici, sanitaria, con le relative disposizioni tecniche.

Gli impianti termici di combustione per la produzione centralizzata (collettiva) di energia per la climatizzazione invernale (riscaldamento) ed estiva (condizionamento) e/o per la produzione di acqua calda sanitaria, devono essere dotati di appositi condotti (canne fumarie) di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio.

Gli impianti termici di combustione con potenza fino a 35 KW, per la produzione individuale di energia per la climatizzazione invernale (riscaldamento) ed estiva (condizionamento) e/o per la produzione di acqua calda sanitaria, in edifici multipiano con più unità immobiliari, devono essere dotati di appositi condotti (canne fumarie) di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio.

L'altezza delle bocche dei camini escluso le mitrie e i comignoli, devono risultare più alte rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura che sia distante meno di dieci metri (10 m) dalle stesse.

I camini industriali e dei locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria, cucine per ristoranti e simili, oltre alle presenti norme sono soggetti alle disposizioni della legislazione esistente ai fini della tutela igienico-sanitaria ed ambientale.

Art.52 Illuminazione

L'illuminazione naturale negli spazi chiusi deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo quanto possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale.

Tutti i locali di abitazione nonché i locali accessori devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, etc).

Superficie finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, esclusa la prima stanza da bagno.

A quanto sopra disposto è fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico - architettonico, tipologico e documentario, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche dell'immobile, fermo restando, comunque, che, gli interventi non possono comportare peggioramento delle caratteristiche igienico- sanitarie.

Art 53 Acque pluviali

Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.

Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento in un pozzetto d'ispezione, prima di essere allacciato alla pubblica fognatura.

Art 54 Acque reflue

Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.

In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in :

— acque nere.

— acque saponose.

Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.

Sono acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

Per tutte le acque luride devono essere previsti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione qualora non esista la fognatura o non possa raccogliere i liquami non depurati.

Art.55 Acque reflue industriali

L'art. 2, lettera h) del D. Lgs. n. 152/1999, come modificato dal decreto legislativo n. 258/2000, (ora trasfuso nell'art. 74, comma 1 lettera h) del d. Lgs. n. 152/2006) definisce "acque reflue industriali" qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici od installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzioni di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche o di dilavamento. Il refluo deve essere considerato nell'inscindibile composizione dei

suoi elementi, a nulla rilevando che parte di esso sia composta di liquidi non direttamente derivanti dal ciclo produttivo, come quelli delle acque meteoriche o dei servizi igienici, immessi in un unico corpo recettore.

Art. 56 Fosse biologiche e settiche

Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.

Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili. Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati. Le fosse costituite da elementi prefabbricati composti in opera (anelli) dovranno essere accuratamente stuccate in tutti i punti di giunzione al fine di garantirne la migliore tenuta idraulica.

Le fosse settiche sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere. L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante subirrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura.

Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica o da altro idoneo dispositivo di trattamento, deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

Art 57 Fitodepurazione

L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura.

L'impianto a fitodepurazione sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante. I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta.

Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaia dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra della ghiaia viene riportato uno strato di terreno vegetale, adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaia posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.

Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione.

Art.58 Impianti di depurazione degli scarichi industriali

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni contenute nel D.lgs 152/2006 e s.m.i.

L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

SOSTENIBILITA' ENERGETICO -AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI (D.lgs 192/2005 e s.m.i. e L.R. N. 6/2008) E MISURE DI INCENTIVAZIONE E PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DI BIOEDILIZIA (Capo IV della L.R. n. 6/2008)

Titolo IX– Prestazioni dell'involucro

Art. 59 Orientamento dell'edificio

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45°, le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali, (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest.

Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.

Le aperture massime devono essere collocate da sud-est a sud-ovest.

Per i soli edifici nuovi, al fine di garantire un adeguato soleggiamento alle costruzioni esistenti collocate nelle immediate vicinanze, si rende obbligatorio verificare la portata delle ombre proiettate, e quindi identificare la migliore collocazione che consenta il soleggiamento agli edifici limitrofi.

Art. 60 Isolamento termico

Per gli edifici nuovi, gli ampliamenti e gli interventi di ristrutturazione edilizia (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla L. 10/91 e s.m.i.), allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro e quindi di ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale (e gli apporti di calore in quella estiva), sono indicati nel D. Lgs. 192/05 e s.m.i. (allegati C e I) i limiti massimi di trasmittanza per le singole strutture che definiscono l'involucro stesso.

Art. 61 Isolamento acustico

Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel D.P.C.M. 5/12/97, per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, è prescritta l'adozione di soluzioni in grado di garantire un adeguato isolamento delle strutture verticali e orizzontali.

In particolare le murature di divisione tra diversi alloggi devono essere realizzate con doppia parete ed intercapedine fonoassorbente.

Gli impianti e le apparecchiature tecnologiche (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento o condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati al fine di impedire la trasmissione dei rumori d'esercizio.

Art. 62 Materiali ecosostenibili-ecocompatibili

Sono i materiali da costruzione a limitato consumo energetico nelle fasi di produzione, trasporto, montaggio e dismissione da selezionare in conformità ai criteri di cui all'art. 8 della L.R. n. 6/2008, nonché il riutilizzo delle strutture esistenti. L'eventuale impiego dei suddetti materiali deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

Titolo X – Efficienza energetica degli impianti

Art. 63 Impianti per climatizzazione invernale ed estiva

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento (dotati della marcatura di rendimento energetico pari a tre o quattro stelle D. Lgs. n. 192/05).

Installazione di sistemi di regolazione termica locale (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (irraggiamento solare, presenza di persone o apparecchiature);

Art. 64 Impianto elettrico

Per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, è previsto l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

In particolare:

- per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni) è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
- per gli edifici del terziario è obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.);

Negli impianti di illuminazione delle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, i corpi illuminanti debbono essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici limitando di conseguenza i consumi energetici e l'inquinamento luminoso.

Art. 65 Impianto idrico

Per gli impianti idrici degli edifici si fa riferimento all'art. 4 della L.R. n. 6/2008.

Titolo XI – Fonti Energetiche Rinnovabili (art 5 della L.R. n. 6/2008)

Art. 66 Fonti Energetiche Rinnovabili

Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia ed urbanistica è obbligatoria l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili (pannelli solari termici, impianti solari fotovoltaici, sistemi solari passivi, etc.) al fine di soddisfare:

- a) il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per uso igienico-sanitario in misura non inferiore al 50%;
- b) il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 kw per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kw per fabbricati industriali, commerciali e di servizio superiori ai 100 mq.

Titolo XII – Certificazioni degli interventi edilizi

Per le certificazioni relative agli interventi edilizi si rimanda alla specifiche normative di settore (art. 67-68):

Art.67 Certificazione energetica obbligatoria di cui all'art. 6 del D.lgs 192/2005

19

Art.68 Certificazione volontaria di sostenibilità degli interventi di bioedilizia di cui all'art 9 della L.R. 6/2008

Titolo XIII – Incentivazione e promozione

Per le incentivazioni e promozione dell'attività edilizia si rimanda alla specifiche normative di settore (art. 69-70-71):

Art.69 Calcolo degli indici di fabbricabilità (art. 12 L.R. n. 6/2008)

Art.70 Incentivi comunali per gli interventi di bioedilizia (art. 13 L.R. n. 6/2008)

Art.71 Applicabilità al recupero degli edifici esistenti (art. 12 comma 4 L.R. n. 6/2008)

Titolo XIV Strumenti urbanistici comunali

Evoluzione e contesto normativo e procedurale della pianificazione urbanistica:

Premesso che la Regione Lazio, con la Legge 38/1999, ha dettato nuove norme finalizzate alla tutela, alla regolazione degli assetti ed alla trasformazione ed utilizzazione del territorio.

Questa legge regionale stabilendo le nuove "Norme per il governo del territorio" ha individuato i soggetti della pianificazione, le rispettive competenze e definito gli strumenti pianificatori ed il sistema di relazione fra gli stessi. Elementi portanti della normativa sono quelli relativi al concetto

di sviluppo sostenibile, che comporta la necessità di un miglioramento complessivo della qualità dell'ambiente, nonché al nuovo rapporto istituzionale tra i tre Enti preposti alla pianificazione territoriale incentrato sul principio di sussidiarietà e di cooperazione istituzionale. In questo nuovo quadro normativo, la Provincia assume un ruolo centrale nell'ambito della pianificazione territoriale, quale Ente intermedio tra la Regione ed i Comuni ricadenti nel proprio territorio. In particolare la legge regionale prevede che le Province dovranno provvedere alla elaborazione del Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.), con funzioni di Piano Territoriale di Coordinamento (ai sensi della L. 142/90). Il P.T.P.G. della Provincia di Viterbo, adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 45 del 24/07/2006, è stato trasmesso alla Regione Lazio in data 12/09/2006, e successivamente, il giorno 08/01/2007, si è aperta la Conferenza di CoPianificazione per la verifica di compatibilità.

Questa Conferenza si è conclusa positivamente attraverso la stesura di un Accordo di Pianificazione, che una volta ratificato dalla Provincia e dalla Regione, ha permesso la pubblicazione del PTPG sul Supplemento Ordinario n. 16 al BUR della Regione Lazio n.9 del 7 marzo 2008.

Tutto questo, consente l'effettivo trasferimento della competenze in materia urbanistica dalla Regione alla Provincia che le esercita secondo i dettami della L.R. 38/99 e s.m.i.

Quest'ultima prevede per i Comuni l'elaborazione di un nuovo strumento urbanistico, denominato Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.), attraverso un iter procedurale che inizia con la predisposizione di un Documento Preliminare di Indirizzo del PUCG, da sottoporre all'attenzione di una apposita Conferenza di Pianificazione al fine di acquisire il parere della Regione e della Provincia sulla compatibilità rispetto agli strumenti e indirizzi della pianificazione territoriale e paesistica regionale e provinciale, e termina con la Verifica di compatibilità del PUCG definitivo con la Pianificazione provinciale (il PTPG ed in particolare il documento degli *"Indirizzi per la pianificazione urbanistica comunale"* in esso contenuto).

Infatti la nuova normativa prevede che la Regione, la Provincia e i Comuni indicano le specifiche Conferenze di Pianificazione per verificare prima i contenuti e poi la compatibilità delle rispettive proposte di piano rispetto agli indirizzi della pianificazione sovraordinata.

Intanto, di concerto con la Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica della Regione Lazio, sono state studiate le modalità transitorie per l'esercizio delle nuove funzioni alla Province di Viterbo e Frosinone.).

Da qui la Deliberazione G.R. n. 523 del 18 luglio 2008 che stabilisce i *"Criteri e modalità per l'esercizio delle funzioni conferite alle Province, successivamente alla pubblicazione dei PTPG sul BURL, ai sensi dell'art. 21, comma 12 della legge regionale n. 38/99 "Norme sul governo del territorio, nella fase transitoria ed a regime"*;

(la Deliberazione Gr n.523/2008 è stata sostituita integralmente dalla DGR 551/2011 . Ne consegue che allo stato i Piani Attuativi conformi allo strumento urbanistico comunale proseguono l'iter di approvazione previsto dalla L.R. 36/87).

A seguito di successivi incontri sono stati perfezionati ulteriori dettagli in merito a questa fase transitoria, che termina al momento della predisposizione da parte dei Comuni del PUCG (termini stabiliti, dal PTPG, in 5 anni per tutti i Comuni della provincia e 3 anni per il comune Capoluogo dalla pubblicazione del PTPG sul BURL).

Per le specifiche inerenti i Piani Attuativi conformi allo strumento urbanistico comunale attualmente vigente e le opere pubbliche in variante, oltre alle competenze che riguardano la redazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali (PUCG), la struttura provinciale è già operativa. Inoltre la Provincia è tenuta ad esprimersi, partecipando su invito della Regione alle sedute del Comitato Territoriale Regionale, sui PRG e loro Varianti adottati prima della pubblicazione del PTPG e sui Piani Attuativi in variante manifestando il proprio parere di compatibilità al PTPG ed inoltre parteciperà alle Conferenze di Servizi finalizzate agli Accordi di Programma.

Al fine di integrare gli elaborati del PTPG recependo le previsioni degli strumenti urbanistici generali e loro varianti approvati dopo l'adozione del PTPG, sarà cura dei Comuni fornire,

possibilmente su supporto informatico, copia degli elaborati oggetto di modifica allo strumento urbanistico comunale approvati dal 2006 in poi.

La Provincia, attraverso l'apposito Servizio di Pianificazione Territoriale ed Urbanistica (che ha redatto il Piano Provinciale), prevede l'assistenza tecnica nei confronti dei Comuni che ne manifestino la necessità, in questa delicata fase, nello spirito di sussidiarietà e di cooperazione istituzionale che la contraddistingue.

Art. 72 Piani Attuativi (P.U.O.C.)

In materia di Piani Attuativi la legge regionale 38/99 e s.m.i. prevede che in sede di redazione del P.U.C.G., all'interno delle disposizioni programmatiche, vengano precisati i perimetri dei P.U.O.C. (Piani Urbanistici Operativi Comunali) che hanno contenuti ed efficacia di:

- a) Piani Particolareggiati, di cui all'art.13 della L.1150/42;
- b) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L.1150/42;
- c) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 167/62 e s.m.i.;
- d) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L.865/71;
- e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L.457/78;
- f) Programmi di Recupero Urbano, di cui all'art. 11 della L. 493/93;
- g) Programmi Integrati d'Intervento di cui all'art. 16 della L.149/92;
- h) di ogni ulteriore piano e programma attuativo del piano urbanistico comunale previsto dalla normativa statale o regionale.

Il P.U.O.C. può avere i contenuti e l'efficacia di più piani o programmi sopraccitati e non può comportare variante allo strumento urbanistico generale (P.U.C.G.).

Art. 73 Soggetti abilitati a redigere i PUOC

I soggetti abilitati a redigere il PUOC sono individuati all'art. 41 della L.R. 38/99.

Art. 74 Modalità di formazione e adozione dei PUOC

L'art. 42 della stessa legge regionale precisa le modalità per la loro formazione ed adozione da parte del Comune.

Le trasformazioni previste dal PUOC possono essere eseguite attraverso comparti edificatori individuati o nel PUOC stesso o, successivamente, su istanza dei proprietari degli immobili interessati, con le modalità indicate nell'art. 48 della L.R. 38/99.

Art. 75 Documenti ed elaborati da allegare a corredo dei Piani Attuativi

A tutti i piani attuativi deve essere allegata una relazione geologica comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

Elaborati descrittivi

1_Relazione illustrativa circa i criteri d'impostazione del Piano, i caratteri e l'entità dell'intervento nonché il contesto di riferimento rispetto alle previsioni del PRG.

2_In essa vanno esplicitati i calcoli planovolumetrici, standard urbanistici, cessioni di aree, monetizzazioni, oneri di urbanizzazione ed il riassunto delle opere di urbanizzazione.

3_Planimetria delle previsioni del PRG vigente e delle relative norme di attuazione, relative alla zona di Piano Attuativo e zone adiacenti per il necessario collegamento con le parti del Piano stesso.

4_Planimetrie recanti le previsioni degli strumenti sovraordinati quali Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, Piani di Bacino, Piano territoriale Provinciale, nonché gli eventuali Piani di Settore di livello nazionale, regionale, provinciale.

5_Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'indicazione delle proprietà da espropriare o vincolare.

6_Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato lo Schema di Convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione di degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità ed i tempi di attuazione.

Elaborati grafici

1_Corografia

2_Planimetrie dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con adeguata estensione al territorio circostante per consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento, distinte in:

- a) Rilievo altimetrico, sezioni del terreno
- b) Rilievo delle urbanizzazioni esistenti
- c) Rilievo planimetrico, calcolo della superficie territoriali

3_Progetto planovolumetrico, su mappa catastale, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazioni d'uso:

- a) strade e altri spazi riservati alla viabilità, con la precisazione degli allineamenti e delle quote principali di progetto;
- b) aree di uso pubblico;
- c) aree da cedere in proprietà al Comune;
- d) opere di sistemazione delle aree libere;
- e) aree riservate ad edifici e impianti d'interesse collettivo, esistenti e di progetto;
- f) edifici ed aree da assoggettare a particolari servitù;
- g) aree destinate all'edificazione, alla conservazione dell'edilizia esistente, ai miglioramenti con riferimento ai tipi edilizi ammessi in ciascuna.

4_Dimensionamento delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5_Progetto delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati.

6_Progettazione degli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi: Reti tecnologiche di progetto (Gas _Acqua _Energia Elettrica privata e pubblica _Telefonia fissa _Rete fognaria).

7_Computo metrico – estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire.

8_Planimetria, in scala non inferiore a quella precedente, quotata riportante:

- a) la suddivisione in lotti delle aree edificabili, la distanza dai confini, dalle strade e quella reciproca fra i vari edifici;
- b) le caratteristiche edilizie, precisate da appositi tipi, definite riguardo al rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto, alle altezze massime consentite.

9_Tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici.

10_Profili regolatori altimetrici dei fabbricati previsti lungo le vie e piazze e sezioni tipo delle sedi stradali;

11_Tipi architettonici degli edifici di maggiore particolare interesse.

12_Rilievo della vegetazione esistente e tipi di alberature da usare in particolari zone.

13_Relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione, delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche.

14_Norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del piano.

15_Documentazione fotografica della zona, oltre ad eventuali vedute prospettiche e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto.

16_Programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione con i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti.

17_Schema di convenzione.

Art.76 Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (ex legge 167/62)

L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato.

Le aree da comprendere nei piani sono, di norma, scelte nelle zone destinate ad edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti, con preferenza in quelle di espansione dell'aggregato urbano.

Possono essere comprese nei piani anche le aree sulle quali insistono immobili la cui demolizione o trasformazione sia richiesta da ragioni igienico sanitarie ovvero sia ritenuta necessaria per la realizzazione del piano.

L'approvazione dei piani equivale anche a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso previsti.

Il progetto del piano è costituito dai seguenti elaborati:

1_Relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

2_norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del piano

3_planimetria in scala non inferiore a 1:10.000, contenente le previsioni del piano regolatore, con la precisa individuazione delle zone destinate all'edilizia popolare.

4_planimetria in scala non inferiore a 1:2000, indicante lo stato di fatto.

5_planimetria in scala non inferiore ad 1:2.000, disegnata sulla mappa catastale e contenente:

a) la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;

b) la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, ove del caso, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;

c) la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

6_Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'indicazione delle proprietà da espropriare o vincolare.

7_Progetto planivolumetrico in scala non inferiore a 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome d'ingombro e delle coperture dei singoli edifici.

8_Veduta prospettica generale di tutto l'intervento, vista da pubblica via.

Art. 77 Piani di zona per insediamenti produttivi (ex legge 865/71)

I comuni dotati di piano regolatore generale approvato possono formare, previa autorizzazione della Regione, un piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi.

Le aree da comprendere nel piano sono delimitate, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi dai piani regolatori generali approvati.

- Elaborati descrittivi

1_Relazione tecnica illustrativa

2_Norme tecniche d'attuazione

3_Piano particellare d'esproprio

4_Relazione finanziaria con stima di massima dei costi delle opere pubbliche o di interesse pubblico e delle aree da acquisire ai fini della attuazione.

- Elaborati grafici

1_Planimetria delle previsioni del PRG vigente e delle relative norme di attuazione, relative alla zona del PIP e zone adiacenti per il necessario collegamento con le parti del Piano stesso.

2_Stralcio planimetria catastale, scala 1:2.000.

3_Planimetria di Progetto in scala 1:2000/1:1000, su carta catastale.

4_Planivolumetrico in scala 1:1000.

5_Quote altimetriche e Sezioni stradali tipo.

6_Individuazione aree a standard e relativi calcoli, scala 1:2.000.

7_Progettazione delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati

8_Progettazione delle reti tecnologiche:

a)Rete gas esistente e di progetto, scala 1:2.000;

b)Rete fognaria esistente e di progetto, scala 1:2.000;

c)Rete acquedotto esistente e di progetto, scala 1:2.000;

d)Rete illuminazione pubblica esistente e di progetto, scala 1:2.000;

e)Rete elettrica esistente e di progetto, scala 1:2.000.

9_Planimetria ambientale, scala 1:2000.

10_Sezioni ambientali, scala 1:500.

11_Rilievo fotografico aereo dell'area.

12_Verifica di congruità relativa alla zonizzazione acustica del territorio rispetto al Piano di Classificazione Acustica.

Documenti ed elaborati da allegare all'istanza per opere di urbanizzazione

1_Stato di fatto altimetrico e planimetrico della zona con evidenziati:

a) rilievo del verde, con indicazione delle essenze;

b) costruzioni e manufatti esistenti;

c) elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù, impianti per la telefonia, impianti radiotelevisivi;

d) viabilità e toponomastica.

2_Planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici, nonché gli spazi per sosta e parcheggio.

3_Sezioni e profili debitamente quotati, in scala non inferiore a 1:500.

4_Progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica.

5_Progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine.

6_Particolari costruttivi.

7_Relazione geologica, ai sensi del D.M. 11/06/1998 e s.m.i. qualora l'intervento sia di considerevole consistenza o comunque in territorio da sottoporre a particolare tutela.

8_necessari nulla osta e dichiarazioni di altri Enti.

La richiesta di Permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, nei limiti delle rispettive competenze.

Art.78 Cessione di volumetria

Fino all'emanazione di normativa specifica in merito alla perequazione urbanistica è comunque consentita la cessione di volumetria fra fondi confinanti, salvo rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico generale o dei piani attuativi.

Tale cessione dovrà risultare da atto pubblico o scrittura privata autenticata, che dovrà essere registrata e trascritta.

Nell'atto dovrà essere chiaramente indicata l'entità della cubatura ceduta, che potrà essere anche parziale.

La volumetria che un fondo produce deve tener conto dei già esistenti, che vengono detratti dalla volumetria complessiva.

La cessione può avvenire solo tra fondi aventi la stessa destinazione urbanistica e comprese nella zone definite B e C nello strumento urbanistico, mentre nelle zone agricole si applica la legge regionale.

Per fondi confinanti si intendono quelli non solo a contatto su uno o più lati, ma anche quelli contigui, ovvero che siano separati da strade di modeste dimensioni, fossi o aree condominiali.

All'interno dei piani attuativi che individuano i lotti delle aree edificabili la cessione tra lotti non è ammessa per non compromettere il disegno complessivo dell'edificato.

Art.79 Convenzione

Ai fini dell'approvazione dei Piani attuativi è fondamentale la stipula, tra il Comune ed i proprietari interessati, di una convenzione che disciplini i rapporti tra di essi.

Pertanto è necessario perché questi atti, pur essendo legati all'esercizio di poteri pubblici, hanno natura contrattuale e sono il "frutto dell'incontro di volontà delle parti contraenti nell'esercizio dell'autonomia negoziale retta dal codice civile". Di conseguenza, si ritiene che il privato aderisca liberamente alla convenzione, anche nelle parti predeterminate unilateralmente dalla Pubblica Amministrazione, la quale ha comunque la facoltà eccezionale di modificare unilateralmente la convenzione qualora sopraggiungano motivi di interesse pubblico. La trama contenutistica della Convenzione può essere divisa in tre parti fondamentali: Epigrafe, Parte motiva (premesse) e Parte Pattizia (articolato).

Titolo XV – Inserimento urbano degli interventi edilizi

Art.80 Caratteristiche dei nuovi edifici: sono da preferire le scelte di materiale di produzione locale, tecniche costruttive tipiche del luogo, armonizzazione del nuovo edificato rispetto all'abitato esistente.

Art.81 Regole dimensionali

Nei progetti relativi a nuove edificazioni dovranno essere studiati in maniera tale da raggiungere adeguati rapporti tra le parti edificate e gli spazi aperti sia pubblici che privati al fine di garantire la maggiore fruibilità e un adeguato inserimento nel contesto edificato.

Art.82 Spazi aperti

Il Comune provvede alla gestione e riqualificazione degli spazi aperti: piazze, parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali ecc.

Art.83 Caratteri degli edifici/insediamenti di valore storico/architettonico

Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio, sia per quanto riguarda il tessuto urbano storicizzato che per quanto attiene il territorio aperto, qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico-architettonico, è soggetto all'applicazione di criteri di tutela.

Le misure di tutela si applicano a qualsiasi intervento su edifici che abbiano rilevanza storico-architettonica, tipologica e ambientale, e che contribuiscono a formare l'immagine complessiva della città, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria.

Per conseguire i fini di cui sopra, il presente Regolamento prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento.

Art.84 Decoro degli edifici

1. Il decoro degli edifici deve essere mantenuto nel tempo a cura dei proprietari o degli aventi causa.
2. Le fronti devono essere mantenute in buono stato, sia per quanto riguarda gli intonaci e le relative tinteggiature, sia per gli infissi, le ringhiere, le gronde, le tende, le insegne e le scritte pubblicitarie.
3. Gli Enti e le Aziende erogatori di servizi sono tenuti ad eliminare impianti obsoleti od abbandonati di loro proprietà anche se posti su fronti di edifici privati.
4. I proprietari sono obbligati ad eliminare nel più breve tempo possibile scritte od imbrattamenti, anche se fatti da terzi e sostituire o eliminare gli elementi obsoleti quali vecchi impianti ed insegne.
5. L'Amministrazione può ordinare ai proprietari il ripristino di tutte le opere esterne sottoposte a deperimento e il mantenimento dell'aspetto decoroso degli edifici. In particolare in occasione di interventi manutentivi o di restauro dei prospetti è prescritto il riordino degli impianti tecnici esterni, la posa sotto traccia degli impianti di rete, nonché l'eliminazione di impianti e sovrastrutture obsoleti di qualunque natura.
6. Qualora gli Uffici della Civica Amministrazione a ciò incaricati verificassero gravi carenze manutentive tali da compromettere il decoro degli edifici, intimeranno ai proprietari, assegnando un termine per adempiere commisurato al tipo di carenze riscontrate, il suo ripristino previa presentazione di un progetto a firma di tecnico nel termine massimo di mesi tre, nel rispetto delle norme edilizie – urbanistico - paesistiche esistenti. I proprietari dovranno presentare campioni delle tinte e dei materiali che intendono utilizzare per ottenere l'approvazioni (ove previsto per legge) degli organi preposti, specificando che in edifici vincolati o in aree soggetti a vincoli paesistico - ambientali dovranno essere coerenti alle indicazioni degli enti preposti alla tutela del vincolo e subordinati al loro parere vincolante ove richiesto..
7. L'inosservanza alle presenti norme e alle ingiunzioni di ripristino comporterà l'applicazione di apposite sanzioni previste dalla normativa vigente

Art 85 Arredo urbano

Tutti gli altri interventi di arredo urbano, quali pensiline di fermata autobus, pensiline copri carrelli, monumenti, arredi con fioriere, fontanelle, lavatoi, impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione, cabine telefoniche, sono soggetti ad approvazione di specifico progetto.

Art.86 Cartelli, insegne e mezzi pubblicitari

Centro storico:

Le insegne dovranno essere inserite all'interno delle aperture esistenti, con esclusione delle finestre, senza interessare altre parti dell'edificio (balconi e pareti), dovranno essere contenute nel varco murario, sia in pianta che in prospetto, evitando le contaminazioni con elementi architettonici connotanti la facciata, e non potranno essere sporgenti rispetto al filo esterno del muro. Nel caso di dimostrata impossibilità, saranno esaminate singolarmente soluzioni diverse, purché armonicamente inserite nella facciata e comunque esclusivamente a lettere singole collocate al di sopra delle relative aperture, in aderenza alla superficie della facciata dell'edificio.

Le insegne luminose potranno realizzarsi soltanto a luce indiretta e realizzate a lettere singole in bronzo, rame, ottone, legno naturale, pietra lavorata, ferro brunito o verniciato con colori scuri, acciaio purché non lucido, alluminio nero o bruno opaco e vetro trasparente o bianco opaco, con il solo nome della ditta o dell'attività, disposto su una sola riga. E' vietato alterare o coprire gli stipiti delle aperture a mezzo di sovrastrutture di ogni genere.

Sono vietate le insegne illuminate da luce propria.

Sono vietate le insegne lampeggianti intermittenti e a caratteri mobili. Non e' comunque consentita l'illuminazione di insegne che provochi disturbo alla percezione visiva di elementi architettonici emergenti.

Zona urbana esterna al Centro storico:

Le insegne dovranno essere contenute entro gli spazi esterni e non oltre la superficie massima corrispondente a quella della parete interna del vano dei locali di pertinenza.

Le iscrizioni dovranno corrispondere alle voci comprese nella licenza d'esercizio ed essere contenute entro un massimo di due righe, costituite da soli segni alfabetici e da disegni raffiguranti eventuali marchi di fabbrica (con esclusione di altri disegni e figure).

Dovranno essere costituite da lettere singole staccate e poste in aderenza alla parete su cui sono installate. Ogni singola lettera e disegno non potrà superare l'altezza massima di cm.60 e la sporgenza di cm.15 dalla facciata degli edifici. Nel caso di insegna con iscrizione su due righe l'altezza totale dovrà comunque essere contenuta nei 60 cm.

L'orlo inferiore delle insegne dovrà essere ad altezza non inferiore a m. 2,20 dal suolo.

Potranno autorizzarsi iscrizioni su pannelli, cassettoni e simili, da porre entro i sestri delle aperture degli esercizi, purché non sporgano oltre l'imbotte di dette aperture e le dimensioni dei pannelli stessi siano in giusta proporzione con l'altezza dei suddetti sestri.

Nei casi in cui l'insegna sia posta al di sotto di balconi, aggetti, marcapiani e simili, potrà essere consentita l'installazione con retrostanti cassonetti e pannelli purché in armonia con l'estetica dell'edificio e dell'ambiente.

L'illuminazione potrà essere diretta, indiretta, riflessa e propria.

Art.87 Antenne televisive

Le nuove installazioni devono essere di tipo collettivo, centralizzato posizionate sopra la copertura in modo da recare il minor impatto visivo possibile, nei centri storici si deve utilizzare la falda del tetto che non aggetta sul fronte stradale. In caso di ristrutturazione o ampliamento degli edifici i vecchi impianti esistenti dovranno essere adeguati ai sistemi sopra indicati.

Art.88 Ripetitori e impianti radio-ricetrasmittenti

Tali installazioni possono essere consentite fuori dal perimetro urbano nel rispetto della normativa riguardante l'inquinamento elettromagnetico.

Art.89 Isolamento visivo

Si possono realizzare, per i nuovi fabbricati, delle quinte perimetrali per l'isolamento visivo di macchinari per gli ascensori, pompe di calore, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e la refrigerazione, della stessa tinteggiatura dell'edificio; tali quinte potranno avere un'altezza massima consentita del 10% dell'altezza competente al fabbricato con un massimo di mt. 1,00.

Art 90 Elementi sporgenti dalle facciate che aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico (compresi i condizionatori d'aria)

1. Gli oggetti su spazi aperti al pubblico:

1. fino a ml. 5,00 di altezza sono ammessi con sporgenze non superiori a cm. 10;
2. oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti fino ad un massimo di ml. 1,00 a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio su cui prospettano.

2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 5,00, è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a cm. 10.

3. Le tende mobili, ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico devono essere poste in modo tale che ogni punto non sia inferiore a ml. 2,20 di altezza dal suolo e la proiezione della sporgenza massima disti almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede, semprechè non costituiscano ostacolo alla circolazione o limitino la visibilità ovvero portino pregiudizio al decoro dell'abitato e/o dell'ambiente.

4. Le lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi applicati alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

5. I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico fino ad una altezza di ml. 3,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno delle facciate.

6. Sono vietati i serramenti vetrati che si aprono verso l'esterno su spazi aperti al pubblico.

7. Sui marciapiedi delle costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dare luce e aria ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti aventi superficie scabra e praticabile, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; le aperture possono venire praticate anche negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini, purché munite di opportune difese a salvaguardia della pubblica incolumità.

Art.91 Pergolati, tende e arredi da giardino

I pergolati, in quanto elementi d'arredo esterno privi di copertura di qualsiasi genere, con funzioni ornamentali e/o di ombreggiamento mediante vegetazione, sono soggetti a idoneo titolo abilitativo

previsto dal DPR 380/2001; tali manufatti non devono avere dimensioni superiori a 25 mq. e dovranno presentare una tipologia semplice, con caratteristiche di arredo da giardino, escludendo funzioni di deposito di materiali, spazi al servizio di attività produttive, commerciali o simili; E' consentita l'installazione di pergolati nei limiti previsti dallo strumento urbanistico generale o dai piani attuativi, nei giardini e nelle pertinenze delle abitazioni;

I pergolati dovranno essere realizzati con materiali di pregio, preferibilmente in legno, in sintonia con l'ambiente circostante, escludendo l'uso di materiali plastici o impropri (quali tubolari per impalcature o materiali di carpenteria);

Gli elementi montanti verticali dei pergolati devono essere posti alla distanza minima dai confini prescritte dal Codice Civile: distanze inferiori sono consentite con assenso scritto di tutti i proprietari confinanti.

E' consentito costruire i pergolati in aderenza a pareti già esistenti sul confine. Tutti i pergolati, in ogni caso, non possono essere costruiti entro le fasce di rispetto previste dal PRG o da norme sovracomunali.

Alla domanda di Permesso edilizio o D.I.A. ecc..., oltre alla documentazione di rito, va allegato il progetto - anche schematico - del pergolato, con indicazione del posizionamento nell'area del giardino, delle dimensioni, dei materiali impiegati, delle distanze dai confini, delle eventuali pavimentazioni. Sono fatti salvi eventuali pareri e/o nullaosta e/o autorizzazioni di altri Enti o Amministrazioni quando necessari.

Art.92 Indicazioni toponomastiche e numeri civici

La denominazione delle aree di circolazione deve essere indicata su targhe di materiale resistente apposte a cura dell'ufficio tecnico del Comune:

- per ciascuna strada, almeno ai due estremi e possibilmente agli incroci con le arterie più importanti, a sinistra di chi vi entra;

- per ciascuna piazza a sinistra di chi vi entra dalle principali strade che vi danno accesso.

Le targhe devono essere collocate, di norma, sulla facciata dei fabbricati o su appositi sostegni (pilastri, colonne, ecc.) nel posto più idoneo per un'agevole individuazione e per una facile lettura.

Numerazione civica

Ogni area di circolazione deve avere una propria numerazione civica, secondo la successione naturale dei numeri e facendoli seguire, solo quando è necessario, da lettere maiuscole dell'alfabeto. Fuori dai centri e dai nuclei abitati, ove ritenuto più adatto, può essere utilizzato il sistema metrico che consiste nel contrassegnare gli accessi esterni con un numero che indichi la distanza di ciascuno di essi da un punto di riferimento prestabilito.

Numerazione civica nelle aree di circolazione a sviluppo lineare

La numerazione deve incominciare dall'estremità che fa capo all'area di circolazione ritenuta più importante;

Nelle strade ad andamento anulare (circonvallazioni e simili), la numerazione deve incominciare dall'incrocio con la via radiale principale o ritenuta tale;

Nelle strade che si dipartono da altre di ordine superiore: la numerazione deve cominciare dal punto d'incrocio con la strada superiore;

Nelle strade che collegano due strade d'ordine superiore: la numerazione deve iniziare dal punto d'incrocio con la strada ritenuta più importante;

Nelle strade che passano attraverso il territorio comunale senza attraversare alcun centro, la numerazione deve iniziare dal punto più vicino all'origine della strada stessa.

Art.93 Recinzioni

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista debbono presentare un aspetto decoroso ed uniforme quando riguardano uno stesso fabbricato. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che rispettando l'altezza massima prescritta si raccordi con i manufatti esistenti.

Le recinzioni a confine delle strade pubbliche, nelle varie zone devono presentare un'altezza massima di metri 2,00 di cui la parte cieca inferiore non superiore ad 1 metro; nelle zone agricole è consentita, salvo rispetto dei vincoli, un'altezza massima di mt. 2,00 della parte cieca inferiore.

Art.94 Disposizioni in materia di reti tecnologiche nei centri storici

Gli impianti relativi a reti tecnologiche quali impianti elettrici, telefonici, idrici, gas ecc. devono essere interrati o posizionati sottotraccia sulle facciate degli edifici e previa valutazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

Titolo XVI – Edificazione in zona agricola

Art.95 Edificazione in zona agricola

L'edificazione in zona agricola è regolamentata dallo strumento urbanistico generale e dagli articoli n. 55 e seguenti della L.R. n. 38/1999 e s.m e i.

Art.96 Piani di utilizzazione aziendale

La deroga alla normativa dello strumento urbanistico è concessa previa approvazione del Piano di Utilizzazione Aziendale nei casi previsti per legge e previa approvazione con Deliberazione del Consiglio Comunale e sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale da parte dell'imprenditore agricolo.

(art. 57 L.R. 38/99 e s.m.i. e Circolare interpretativa della Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Direzione regionale Territorio ed Urbanistica del 29/01/2007 Prot. 15553)

Titolo XVII – Requisiti In assenza del “Piano del Verde”

Art 97 Superfici drenanti

Lo Strumento urbanistico Generale o i piani attuativi potranno prescrivere nelle zone di nuova edificazione la percentuale di superficie permeabile da rispettare rispetto alla superficie totale del lotto.

Art 98 Alberature e Piantumazioni

Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

Le disposizioni che seguono non si applicano agli interventi che costituiscono esercizio dell'attività agricola e non derogano alle disposizioni del Codice Civile.

Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-raspirazione e consentendo l'ombreggiamento degli edifici nelle parti più esposte al sole.

Viceversa è consigliabile la formazione di barriere frangivento con alberi sempreverdi a protezione degli edifici nelle parti più esposte ai freddi venti invernali di nord e di nord-est.

a) Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:

b) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;

c) i criteri di scelta delle specie vegetali in base agli effetti di controllo ambientale;

d) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;

i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti;

Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere e non potranno essere abbattute se non previa autorizzazione. Gli alberi abbattuti devono essere sostituiti da altrettanti esemplari o in sostituzione da specie autoctone, posti nelle adiacenze o nelle aree di pertinenza.

Art 99 Manutenzione e cura delle piante

Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti che presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali debbono essere conservativi e/o di ripristino dell'originaria vegetazione, sotto la direzione di un esperto agronomo e/o architetto. Con provvedimento motivato, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde per motivi igienici, di decoro o per salvaguardare la pubblica incolumità.

E' obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire la diffusione delle principali malattie.

Art 100 Contesto normativo e rinvio dinamico

Di seguito si riporta un elenco delle più recenti e/o significative disposizioni legislative di settore in materia di edilizia ed urbanistica, citate nella stesura dello schema di REC:

A) Requisiti di sicurezza degli impianti all'interno degli edifici - "Riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici" - Decreto n. 37 del 22 gennaio 2008

B) "Norme in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia" – Legge n.10/91

C) "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" – D.lgs n.192/2005 modificato e integrato con D.lgs n.311/2006

E) L.R. n. 6/2008 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia"

F) Prescrizioni per le costruzioni in zona sismica L. n. 64/74 – Titolo IV Parte II Capo IV DPR 380/2001

G) Norme finalizzate al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici L. n. 13/89 – Titolo IV Parte II Capo III DPR 380/2001

H) Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5/12/1997 in attuazione alla L. 447/95

I) Norme per la riduzione e la prevenzione da inquinamento luminoso L.R. n. 23/2000 e successivo Regolamento regionale n. 8 del 18/04/2005

- L) Prevenzione e salvaguardia dal rischio gas radon - L.R. n. 14/2005 -**
- M) Testo unico in materia di tutela della salute e di sicurezza nei luoghi di lavoro – D.lgs n.81/2008**
- N) Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia L.R. n. 15/2008**
- O) L.R n. 38/99 e s.m.i. “Norme sul governo del territorio”**
- P) D.lgs 152/2006 e s.m.i. “Norme in materia ambientale”**

Il Comune si potrà dotare dei seguenti piani che regoleranno materie specifiche o la gestione di aree di particolare pregio storico e ambientale

- *Piano particolareggiato o di recupero del centro storico*
- *Piano del Colore*
- *Piano dell'Arredo Urbano*
- *Piano del Verde*
- *Piano della rete Viaria*
- *Piano Commercio (disciplina per gli insediamenti commerciali e criteri di programmazione urbanistica in attuazione delle disposizioni della L.R. n. 33/99 e s.m.i e l.r. 21 2006.)*

Le presenti norme si intendono modificate o integrate per effetto di sopravvenute norme vincolanti: statali, regionali e di eventuali strumenti sovraordinati.