

TITOLO I **Disposizioni Generali**

CAPO I **Norme Preliminari**

Art.1 Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e norme tecniche dello strumento urbanistico.

Art.2 Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art.871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali" per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento s'intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge nazionali, regionali e comunali in materia.

Art.3 Validità ed efficacia del regolamento edilizio

Il Regolamento Edilizio deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico estetiche, igienico sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi (art.4 DPR 380/01)

Esso:

- classifica gli interventi edilizi;
- definisce l'applicazione delle procedure previste dalle leggi regionali e nazionali, dalle disposizioni per la "promozione dell'edilizia sostenibile" indicate dall'Amministrazione provinciale di Viterbo, nonché lo svolgimento dei processi di intervento inerenti le realizzazioni e le trasformazioni dell'ambiente costruito;
- disciplina i metodi di controllo e di verifica dei processi costruttivi;
- disciplina il funzionamento delle Commissioni edilizie ed urbanistiche;
- classifica i tipi di intervento;
- disciplina il procedimento dei titoli abilitativi;
- definisce i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
- detta indirizzi per la salvaguardia dell'ambiente fisico.

Art.4 Diritto di Accesso agli Atti

Chiunque, quando portatore di interesse diretto, può prendere visione ed estrarre copia degli atti e degli elaborati grafici abilitanti all'esecuzione di opere edilizie.

Il Comune con proprio Regolamento, individua, nei limiti di legge, le categorie di atti sottratte all'accesso nel rispetto dei principi dettati dalla legislazione nazionale in materia.

CAPO II Commissione Edilizia e Sportello per l'edilizia

Art.5 Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione edilizia esprime parere consultivo:

- a) Su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) Sui progetti delle opere soggette a permesso di costruire di cui all'art.23;
- c) In via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza, sempre che non siano in contrasto con lo strumento urbanistico vigente;
- d) Su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- e) Su annullamento e sulla revoca del permesso di costruire **ferma restando la competenza e responsabilità di tali atti in capo al Dirigente Responsabile del servizio urbanistico – edilizia.**

Art.6 Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione edilizia è composta da :

- α) Il Responsabile del Servizio Tecnico o suo delegato, che la presiede;
- β) Un Tecnico dell'Ufficio, che potrà svolgere le funzioni di segretario;
- χ) Un professionista tecnico, residente nel Comune, nominato dalla Giunta Comunale;
- δ) Due tecnici esperti in materia edilizia, ingegnere, architetto, che risultino abilitati a svolgere le funzioni previste in subdelega dalla Legge Regionale n°. 59/95 nominati dalla Giunta Comunale;
- ε) Un agronomo, quando necessario per specifiche progettazioni, nominato dalla Giunta Comunale

Tutti i commissari durano in carica per tutto il mandato del Sindaco e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

La Commissione Edilizia è costituita all'inizio di ogni consiliatura.

Art.7 Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce su convocazione del dirigente.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà dei commissari, oltre il Presidente.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti.

Il Presidente designa tempestivamente tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati a fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno svolte dal Tecnico dell'Ufficio o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal dirigente, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione edilizia", completata dalla data e dal visto almeno di un commissario delegato dal presidente nominato per questa funzione dal medesimo in inizio di seduta.

I progetti sottoposti all'esame della Commissione Edilizia verranno illustrati dal Responsabile del procedimento.

Il verbale, una volta sottoscritto in tutte le sue parti, è pubblico e liberamente visionabile.

Art.8 Sportello per l'Edilizia

Il Comune, fatte salve le disposizioni statali e regionali relative allo sportello unico per le attività produttive, provvederà a rendere operativo lo sportello per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione comunale e le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire, denuncia di inizio attività e certificato di agibilità.

Lo sportello, in particolare, fornisce le informazioni utili a chiunque vi abbia interesse, riceve le domande di concessione edilizia e denuncia di inizio attività, nonché quelle relative ad ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, compreso il certificato di agibilità.

Lo sportello per l'edilizia acquisisce altresì, anche mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento richiesto che non siano allegati all'istanza o alla denuncia di inizio attività presentate dal privato e comunica il provvedimento finale adottato dal responsabile dell'ufficio comunale competente.

Tale ufficio provvede in particolare :

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro *iter* procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni di provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico;
- f) al rilascio dell'Attestato e Targa Energetica resa obbligatoria secondo quanto all'art. 13 del Dlgs 115/08 per tutti gli edifici pubblici od a d uso pubblico, la cui metratura di SUL totale supera i 1000 metri quadrati, e per tutti gli edifici ove è obbligatoria la redazione dell'attestato di certificazione energetica per ottenere il certificato di agibilità. L'Attestato e la Targa Energetica saranno predisposti e consegnati al richiedente, previo rimborso della spesa d'esecuzione, che deve garantirne l'integrità e la durata nel tempo di validità. Nel caso di edifici pubblici la Targa deve essere obbligatoriamente esposta in un luogo facilmente accessibile al pubblico.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'ufficio cura altresì gli incombeni necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62;
- b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- c) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- d) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- e) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie;
- f) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

Nelle more della sua costituzione, il responsabile del competente ufficio comunale, rilascia, a richiesta di chi abbia titolo alla concessione edilizia o ad avvalersi della denuncia inizio attività, un certificato in cui siano indicate le prescrizioni normative ed i provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale e comunque rilevanti ai fini dell'intervento riguardante l'area o immobile interessato.

Tale certificato è rilasciato entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento dell'istanza e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modifiche della normativa e/o della disciplina del territorio rientranti tra quelle indicate al comma precedente.

CAPO III

Tipologia degli interventi

Art.9 Manutenzione Ordinaria

Sono definiti interventi di manutenzione ordinaria, quelli 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.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

- a) relativi alle opere di finitura quali:
 - Tinteggiatura e ogni altro trattamento superficiale delle pareti interne ed esterne, degli infissi e delle pavimentazioni interne.
 - Riparazione o rifacimento degli intonaci interni ed esterni, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti e degli infissi, se con le medesime caratteristiche di quelli esistenti.
 - Bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni compresa eventuale impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche degli ambienti.
 - Sostituzione di tegole lesionate o mancanti, di canali di gronda e pluviali, rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura.
- b) relativi agli impianti tecnologici quali:
 - riparazione, sostituzione o integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento di rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici ecc.
 - installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda.

Qualora le opere e gli interventi di cui sopra interessino parti esterne alle costruzioni, questi non devono comportare modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

Quando trattasi di immobili vincolati o interessati da vincolo paesaggistico è richiesto di rispettare quanto al D.l.gs.n. 42/2004.

Art.10 Manutenzione Straordinaria

Sono definiti interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

- a) le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:
 - rifacimento di intonaci e coloriture esterne
 - rifacimento degli infissi esterni
 - rifacimento della sistemazione esterna
 - rifacimento del manto di copertura.
- b) lavori volti al rinnovamento ed alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzatura e varie quali:
 - rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale
 - rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili
 - l'apertura, la chiusura, il ripristino di accessi o finestre esterne preesistenti
 - rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane
 - rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane

- recinzioni definitive
- C) opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:
 - consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi,
 - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale,
 - consolidamento delle strutture voltate e degli archi,
 - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali,
 - ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione,
- d) lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari quali:
 - realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti,
 - ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti,
 - pertinenze a servizio delle costruzioni esistenti,
 - realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.
 - realizzazione di volumi tecnici indispensabili all'installazione di impianti per l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili;

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni complessive alle strutture orizzontali o a quelle verticali, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

E' esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

Sono assimilabili agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuare su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

Art.11 Restauro Conservativo

Sono definiti interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio, e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, 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 edilizio.

Tale categoria si distingue in:

Restauro: quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo o che risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e al ripristino del bene nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

Detto intervento comprende:

- a) il ripristino delle parti alterate quali:

- il ripristino dei fronti esterni ed interni, in essi non possono essere praticate nuove aperture. Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci,
 - il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite,
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.
- b) il consolidamento con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:
- mureture portanti sia interne che esterne,
 - solai e volte,
 - scale,
 - tetto con ripristino del manto di copertura originale.
- c) la eliminazione delle superfetazioni,
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

Risanamento conservativo: quando l'intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico, artistico e documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico attuativo o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali, anche se svolto in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tale intervento comprende:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici e il ripristino dei valori originari mediante:
- il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, le parziali modifiche degli stessi con aperture, rettifiche di preesistenti finestre e porte finestre, compresa la introduzione di nuove superfici accessorie quali sottotetti, cantine ecc... sempre che non comportino variazioni di volumi preesistenti, sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico,
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.
- b) la conservazione od il ripristino:
- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo - organizzativo originale,
 - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie,
 - del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni o quanto meno dei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.
- c) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo

edilizio e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne,
 - solai e volte,
 - scale,
 - tetto
- d) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio ai fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità,
- e) l'eliminazione delle superfetazioni,
- f) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.

Art.12 Risanamento Igienico e Edilizio

Sono definiti interventi di risanamento igienico le trasformazioni edilizie occorrenti per adeguare gli edifici alle prescrizioni ed alle innovazioni sanitarie in materia di igiene;

Art.13 Ristrutturazione Edilizia

Sono definiti interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie e rifacimento dell'interno anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e della forma delle strutture verticali, la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture dei fronti purché ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei confronti del contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e a quella sul risparmio energetico.

Art.14 Ristrutturazione Urbanistica

Sono definiti interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio, con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

Art.15 Interventi di Nuova Costruzione

Si definiscono "interventi di nuova costruzione" quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- α) La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente.
- β) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune,
- χ) La realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato,
- δ) L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione,
- ε) L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati quali abitazioni, ambienti di lavoro, magazzini, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee,
- φ) 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,
- γ) La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art.16 Interventi di Demolizione

Si definiscono interventi di demolizione quelli volti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. La ricostruzione sullo stesso sedime o in sedime differente da quello preesistente equivale ad opera classificabile quale nuova costruzione. [E' ammessa la ricostruzione quando viene mantenuta stessa sagoma e stesso volume.](#)

Art.17 Modifica di Destinazione d'Uso

Costituisce mutamento di destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso per più del 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di permesso o di denuncia di inizio di attività e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

La modifica delle destinazioni d'uso con o senza opere è soggetta a titolo abilitativo da parte dell'Amministrazione Comunale affinché la medesima tenga conto della specifica disciplina riferita all'attività e alla verifica degli standard di legge. (DM1444/68). [Per quanto concerne le zone A si rimanda al relativo Piano Particolareggiato in particolare a quanto previsto dall'art.4 ed al ricorso alla monetizzazione di cui all'art.37 del presente regolamento.](#)

Il titolo abilitativo richiesto è determinato da quanto normato dall'articolo 35 della legge regionale 15/2008 [che modifica l'art.7 della legge R. L. 36/87.](#)

Art.18 Interventi al Verde e ai Parchi

Si definiscono interventi al verde e ai parchi quelli volti a mettere a dimora o rimuovere in tutto o in parte essenze preesistenti. Rientrano in questa categoria di interventi anche la realizzazione di sistemazioni del terreno al fine di realizzare percorsi pedonali, aree di sosta, la posa in opera di recinzioni, muretti di sostegno.

Art.19 Interventi di Scavi e Reinterri

Si definiscono interventi di scavi e rinterri quelli volti a modificare in tutto o in parte la sagoma del terreno esistente, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

CAPO IV
Opere soggette a Denuncia Inizio Attività

Art.20 Opere ed Attività Soggette a DIA

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 23, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici **attuativi**, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente, come previsto all'art.22 del D.P.R n.380/2001.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le 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 contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 23, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica - ambientale, e' subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative prescrizioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42.

Art.21 Documentazione a corredo della DIA

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta all'amministrazione (poi allo sportello unico quando questo sarà in funzione) la denuncia, accompagnata da:

- Quando necessario una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato redatta anche ai sensi dell'articolo. 8 comma 1 del Dlgs 192/05
- dagli opportuni elaborati progettuali ante e post operam,
- asseverazione della conformità delle opere da realizzare agli:
 - o strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati
 - o ai regolamenti edilizi vigenti,
 - o al rispetto delle norme di sicurezza secondo quanto fissato dalla specifica normativa di cui all'articolo 98
 - o al rispetto delle norme igienico-sanitarie.
 - o al rispetto delle disposizioni sull'utilizzo di elementi a favorire l'impiego di energia solare termica e la diminuzione di sprechi idrici negli edifici, (per gli edifici non ricadenti in zona A).
 - o al rispetto a quanto richiesto dalla provincia di Viterbo in materia di sostenibilità ambientale come indicato negli articoli del presente Regolamento facendo riferimento nella stesura delle specifiche relazioni alle informazioni generali desumibili dalle banche dati messe a disposizione dagli enti locali;
- documentazione fotografica;
- planimetria catastale;
- indicazione dell'impresa/e a cui si intende affidare i lavori con la contestuale consegna del relativo/i DURC
- per gli interventi in zona A dalla presentazione di una campionatura dei colori e dei materiali delle finiture così come indicato all'art. 67 delle presenti norme **e comunque nel rispetto di quanto indicato all'art. 23 delle N.T.A. del P.P. del Centro Storico.**
- relazione sulle condizioni statiche dell'immobile.

La denuncia di inizio attività e' sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni.

La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento e' subordinata a nuova denuncia. L'interessato e' comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori oltre ad ottemperare a quanto al successivo articolo 22.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia e' priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia e' priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti:

- la data di ricevimento della denuncia,
- l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto,
- l'attestazione del professionista abilitato,
- gli atti di assenso eventualmente necessari.

Art.22 Istruttoria delle Istanze

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine fissato sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

In caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza.

E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato all'amministrazione (poi allo sportello unico quando questo sarà in funzione), con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Dovrà inoltre essere fornito il nuovo accatastamento o, in sostituzione, la dichiarazione della non avvenuta variazione catastale.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il proprietario deve presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, alla quale deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto.

In assenza di tale documentazione scattano le sanzioni di cui all'art.37 comma 5 del D.P.R 380 del 2001.

CAPO V **Opere soggette a Permesso di Costruire**

Art.23 Opere soggette a Permesso di Costruire

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- α) gli interventi di nuova costruzione;
- β) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- χ) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento 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.

Art.24 Lavori eseguibili senza Titolo Abilitativo

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, secondo l'art. 5 della Legge n. 73/2010:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma precedente, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- α) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 10, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino aumento dei parametri urbanistici;
- β) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- γ) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- δ) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio di edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministero per i Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444. Tali installazioni, effettuate da installatori qualificati, saranno compresi nei seguenti valori:
 - 1) Pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 6 mq per unità abitativa e 24 mq per unità condominiale;
 - 2) Pannelli solari fotovoltaici di potenza nominale uguale o inferiore a 5 kWp per singola unità abitativa, fino a un massimo di 20 kWp per stabile condominiale, se parzialmente o totalmente integrati nella struttura edilizia come indicato dall'allegato 2 e 3 del Decreto Ministeriale del 19 febbraio 2007.
 - 3) Pannelli solari fotovoltaici di potenza nominale uguale o inferiore a 20 kWp per singolo edificio commerciale, se parzialmente o totalmente integrati nella struttura edilizia come indicato dall'allegato 2 e 3 del Decreto Ministeriale del 19 febbraio 2007.
- ε) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

L'interessato agli interventi di cui sopra, allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del secondo comma del presente articolo, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori. Limitatamente ai medesimi interventi, l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'art. 34-quinques, comma 2, lettera b), del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

Art.25 Lavori eseguibili di urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare entro 48 ore dall'inizio dei lavori dichiarazione asseverata redatta da tecnico abilitato contenente l'indicazione della proprietà e la conformità delle opere alle normative vigenti, nonché le motivazioni delle urgenze.

Art.26 Domanda di Permesso di Costruire

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo a richiederlo, va all'amministrazione comunale (**poi allo sportello unico quando questo sarà in funzione**) corredata da:

- attestazione concernente il titolo di legittimazione
- elaborati progettuali, come indicato al successivo art.27

Art.27 Documentazione a corredo delle domande

I progetti per la realizzazione delle opere edilizie dovranno contenere, oltre alla domanda, i seguenti elaborati tecnici e cartografici, in triplice copia:

- α) planimetria in scala non inferiore a 1 : 2.000 con stralcio del P.U.G.C. vigente e l'indicazione degli allacci alle principali reti tecnologiche (**acquedotto, fognature**)
- β) estratto di mappa catastale con riportata l'individuazione degli eventuali vincoli;
- χ) planimetria quotata della zona di intervento, in scala non inferiore ad 1 :1.000, estesa per un raggio di almeno m. 30, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- δ) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- ε) **i prospetti esterni/interni con le quote riferite ai piani stradali,cortili e giardini**; le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione dei volumi tecnici ed almeno due sezioni verticali quotate in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m. 10, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100; **Nelle piante dei vari piani indicare le quote planimetriche ed altimetriche dei punti d'emergenza del fabbricato dal terreno dei vari piani tra loro differenziati compreso il piano di copertura. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione con le misure delle altezze dei singoli piani, le destinazioni d'uso dei locali ed il rapporto aereo-illuminante di ciascun locale.**
- φ) schemi di calcolo dei volumi e delle superfici
- γ) documentazione fotografica a colori;

- η) eventuale progettazione esecutiva degli impianti tecnologici;
- ι) Relazione Tecnica asseverata redatta da tecnico abilitato (può essere lo stesso progettista dell'opera o il direttore lavori) attestante, la rispondenza ai requisiti energetici prestazionali, l'utilizzo di elementi a favorire l'impiego di energia solare termica per la produzione di acqua calda sanitaria e la diminuzione di sprechi idrici negli edifici.
Schemi e modalità di riferimento per la compilazione delle relazioni tecniche sono riportati nell'allegato E al decreto legislativo 192/05.
La metodologia di calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria per il riscaldamento (E_{pi}), per la produzione di acqua calda sanitaria (E_{pacs}) e del fabbisogno termico per il rinfrescamento dell'edificio deve essere conforme a quanto indicato all'art.3 e all'art. 7 del DPR n°59/09
- φ) indicazioni attente al rispetto delle norme di sicurezza secondo quanto fissato dalla specifica normativa di cui all'articolo. 98
- κ) ogni altro materiale documentario richiesto dal responsabile del procedimento in merito al rispetto a quanto richiesto dalla Provincia di Viterbo in materia di sostenibilità ambientale come indicato negli articoli del presente Regolamento.
- λ) **dove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante l'acquedotto pubblico deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adatto nel caso la zona fosse priva di fognatura pubblica deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento dei rifiuti.**

Art.28 Istruttoria dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 15 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti, mentre l'istruttoria definitiva dovrà avvenire entro 60 giorni dal ricevimento dell'istanza. La richiesta di materiale integrativo comporta la sospensione dei termini dell'istruttoria, fino alla data di presentazione di quanto richiesto. Se alla scadenza del termine dei 60 giorni non sarà stata data alcuna risposta alla richiesta integrativa, la domanda si intende rifiutata in quanto priva della documentazione necessaria al suo esame.

Art.29 Rilascio del Permesso di Costruire

IL Permesso a costruire è rilasciato dal Dirigente Responsabile del settore urbanistico - edilizia, sentito il parere consultivo della C.E. dando comunicazione al richiedente nelle forme e nei termini previsti che regolano la partecipazione dei cittadini alla formazione del processo amministrativo.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda.

La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione d' interventi di trasformazione urbanistica e edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

I progetti approvati sono rilasciati mediante permesso di costruire, al quale viene allegata una copia dei disegni di progetto con i visti di approvazione, debitamente firmati.

Copia del permesso di costruire viene pubblicata secondo le vigenti norme in materia, affinché chiunque possa prenderne visione.

Modalità e pagamenti del contributo di costruzione sono determinati da quanto alla legge 28, gennaio 1977, n.10, art 10 e all'articolo 19 del DPR 380/2001.

I progetti respinti possono essere ripresentati solo in caso di variazioni significative che giustifichino un nuovo esame.

Art.30 Validità del Permesso di Costruire

Il permesso di costruire ha validità di 3 anni dall'inizio dei lavori e si intende decaduto quando, le opere a cui si riferisce non sono state iniziate entro un anno dal suo rilascio.

Esso viene rilasciato con riserva dei diritti di terzi ed è condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

Decorso i 3 anni il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Il permesso di costruire:

- quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al comune è da intendersi come sospeso;
- quando il titolo abilitativo risulti ottenuto in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione è da intendersi come decaduto. L'intervento è configurato come opera abusiva e soggetto alle relative disposizioni previste per tali opere.
- quando il titolare del titolo abilitativo contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nel permesso di costruire, o esegua varianti sostanziali al progetto approvato senza averne ottenuto nuovo titolo, è annullato.

Art.31 Deroghe

Come previsto all'art.14 del DPR 6 Giugno 2001 n.380:

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22, gennaio 2004, n.42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

CAPO VI

Esecuzione e controllo delle opere

Art.32 Direttore dei Lavori

Salve le eccezioni previste da disposizioni vigenti, possono assumere le funzioni di progettista e direttore dei lavori soltanto gli iscritti negli albi professionali degli ingegneri, architetti, geometri, periti industriali, edili e dottori agronomi, nei casi e con i limiti assegnate alle loro attività professionali dalle leggi e dai regolamenti che li riguardano.

E' fatto obbligo al richiedente di comunicare tempestivamente al Comune la nomina e l'eventuale cambiamento del direttore dei lavori, unitamente all'accettazione dell'incarico da parte del professionista.

Il direttore dei lavori, unitamente al committente titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività e all'esecutore dei lavori, è responsabile di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento nonché alle disposizioni contenute nel titolo edilizio o nella denuncia di inizio attività.

Ai medesimi responsabili compete inoltre l'obbligo di segnalare al Comune gli eventuali rinvenimenti artistici, storici, archeologici e quelli di gallerie, fogne, canalizzazioni ecc.

Art.33 Inizio dei Lavori

Su richiesta da parte dell'interessato, un tecnico comunale verificherà il tracciamento ed alla indicazione delle quote di tutte le nuove costruzioni, mediante allineamenti e capisaldi altimetrici.

In tale circostanza, sarà redatto apposito verbale in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovranno essere indicate anche le modalità degli allacci alla rete degli impianti tecnologici.

Art. 34 Controllo e Vigilanza delle Costruzioni

Il controllo delle opere viene esercitato dal Comune, mediante personale ed agenti propri.

L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni previste nel permesso di costruire ed in base ai grafici di progetto.

Copia dei grafici e del permesso di costruire dovranno essere tenuti a disposizione del suddetto personale sul luogo della costruzione fino alla sua ultimazione.

Il fronte principale del cantiere deve presentare un cartello ben visibile dalla pubblica via, nel quale siano indicati, con caratteri chiaramente leggibili, il numero del permesso di costruire o della attestazione di conformità e l'oggetto della stessa, la destinazione dell'opera ed i nomi dei progettisti, del/dei direttore/i dei lavori e della ditta esecutrice e di eventuali responsabili della sicurezza per la progettazione e in corso d'opera.

Gli ufficiali o agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengano realizzate le opere non sia esibito il corrispondente titolo abilitativo o la sua riproduzione ovvero non sia apposto il cartello di cui al comma precedente ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistica - edilizia ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, alla provincia e all'autorità comunale competente la quale verifica, entro trenta giorni, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Art. 35 Ultimazione dei Lavori

La fine dei lavori dovrà essere comunicata al Comune entro il termine stabilito dal permesso di costruire richiedendo, nel contempo e secondo le modalità previste dalla vigente legislazione in materia, il relativo certificato di agibilità allegando, se necessario perché è sopravvenuta una variazione catastale, il nuovo accatastamento e a quanto previsto nel successivo articolo 36.

Il Comune, a campione, effettuerà i controlli delle opere e delle certificazioni allegare alla richiesta.

Art. 36 Certificazione di Agibilità

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- nuove costruzioni;
- sopraelevazioni, ampliamenti o ricostruzioni parziali o totali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al precedente capoverso.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata, qualora non fosse stata ancora presentata o non fosse nella documentazione del Comune copia, della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

Dovrà essere allegata inoltre la richiesta da parte del proprietario o del costruttore della certificazione delle caratteristiche strutturali dell'immobile, finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche. **Dovrà inoltre essere presentata l'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura o sul suolo.**

Dovrà essere allegato inoltre l'attestato di certificazione energetica dell'edificio, conforme a quanto indicato dal D.M. 26 Giugno 2009 .

L'attestato di certificazione energetica dovrà essere redatto da un tecnico abilitato, non coinvolto direttamente o indirettamente nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare, e asseverata da parte del direttore dei lavori indicando la non sussistenza di forme di incompatibilità come normato dal Dlgs 115/08-

Dovrà essere allegata la Relazione Tecnica riportante la descrizione soluzioni tecniche costruttive e impiantistiche con riferimento agli obblighi **e agli indirizzi** previsti dall'allegato A richiamato dall'art. 112 del presente Regolamento Edilizio.

Dovrà inoltre essere prodotta copia della ricevuta d'aver consegnato da parte del C.S.E al Committente, quando previsto, quanto all'allegato XVI del Dlgs 81/08 denominato " fascicolo con le caratteristiche dell'opera".

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente, **e controfirmata da tecnico abilitato**, il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 112 e 127, nonché all'articolo 1

della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti.

c) dichiarazione dell'impresa esecutrice dei lavori attestante, per lo smaltimento dei materiali esclusi dall'utilizzo contestuale secondo quanto al DI 185/2008, le modalità di dismissione, attraverso la presentazione del formulario di identificazione rifiuto (D.L.22 del 5/2/97 art.15 – D.M. del 1/4/98 n.145) e la ricevuta dell'avvenuto pagamento degli oneri di discarica.

d) [Valutazione di Impatto Acustico per i soggetti di cui all'art.4 c.2 lett.b\) e c\)](#);

e) Altra documentazione richiesta dal Responsabile del Procedimento

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione presentata oltre che:

1. certificato di collaudo statico;
2. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche

Trascorso il termine di trenta giorni dalla presentazione della domanda completa l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato presentato il parere positivo dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa: [la mancata presentazione nel rispetto di quanto indicato nel presente articolo è sanzionabile ai sensi dell'art. 24 c.3 del D.P.R. 380/01 per un importo da 77 a 464 secondo modalità da disciplinare con specifica deliberazione del C.C.](#)

TITOLO II

Disciplina Urbanistica

CAPO I

Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

Art. 37 Indici parametri e possibilità di monetizzazione dei parcheggi non reperiti

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art.38, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

All'interno del centro storico, **e limitatamente agli interventi asservibili della L.R. 13/09 e a quanto reso possibile nel tempo di vigenza della L.R. 21/09** qualora sia dimostrata l'impossibilità, per l'assenza e disponibilità di spazi idonei, di reperire spazi a parcheggio, l'Amministrazione, [ai sensi dell'art.42, c.2 lett.b\) del D.Lgs 18.08.2000, n. 267 e della deliberazione del consiglio comunale n.65 del 30.11.2010](#) potrà concedere una deroga ricorrendo alla loro "monetizzazione" quale sostituzione della cessione delle aree a standard. La monetizzazione corrisponde al

versamento al Comune di una somma costituita dalla somma del valore dell'area e da quanto previsto in apposite tabelle parametriche che, con i relativi aggiornamenti, determinano il costo necessario per la realizzazione delle opere.

Se gli interventi edilizi riguardano immobili per l'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa di proprietà comunale o dell'ATER, così come stabilito dalle leggi regionali n.13 /2009 e 21/2009, tale somma non è dovuta.

Le somme incassate dal Comune, quale titolo di monetizzazione delle aree di standard non reperibili, saranno utilizzate dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di servizi pubblici o l'arredo di spazi pubblici (verde o parcheggi) a soddisfacimento delle necessità della zona omogenea in cui ricadono gli interventi che hanno determinato la monetizzazione medesima.

Art. 38 Definizione degli Indici e dei Parametri

A Parametri urbanistici

Superficie territoriale: St

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.U.C.G., ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione e di quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria. Per superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità territoriale I_t , si intende l'area che corrisponde ad una zona o sottozona ovvero ad un intero comparto attuativo da sottoporre a pianificazione attuativa e comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

In tale superficie sono comprese :

- le aree e gli spazi già di uso pubblico
- le aree destinate ad uso pubblico dal P.U.C.G., escluse quelle della viabilità prevista dal P.U.C.G.
- le fasce di rispetto ferroviarie

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.U.C.G. e delle strade pubbliche esistenti e/o previste dal P.U.C.G.internamente all'area.

Superficie fondiaria: Sf

Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria I_f e U_f) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria (Soup) le strade e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sous)

E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade, aree e/o spazi pubblici o spazi destinati al pubblico transito - essa pertanto, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme in ordine alle singole sottozone, risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.

Indice di utilizzazione territoriale : $U_t = S_u/S_t$.

E' il rapporto tra la massima superficie utile (S_u) costruibile e la superficie territoriale (St) della zona. L'indice di utilizzazione territoriale (U_t) determina l'edificabilità, espressa in metri quadrati, nelle zone in cui l'attuazione del P.U.C.G. è subordinata alla formazione dei P.U.O.C.

Indice di fabbricabilità territoriale: $It = Vc/St$.

E' il rapporto tra il volume massimo (Vc) costruibile e la superficie territoriale (St) della zona.

L'indice di fabbricabilità territoriale (Ut) determina l'edificabilità, espressa in metri cubi, nelle zone in cui l'attuazione del PRG è subordinata alla formazione dei P.U.O.C.

Esso esprime il volume massimo, in mc, costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St . Si dovrà assumere come volume massimo ammissibile per abitante quello corrispondente a 100 mc. di cui 80 mc. per la residenza e 20 mc. per attività complementari connesse con la residenza.

Indice di utilizzazione fondiaria: $Uf = Su/Sf$.

E' il rapporto tra la massima superficie utile (Su) costruibile e la superficie fondiaria (Sf) della zona. L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) determina l'edificabilità, espressa in metri quadrati, nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di P.U.O.C. approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto.

Indice di fabbricabilità fondiaria: $If = Vc/Sf$

E' il rapporto tra il volume massimo (Vc) costruibile e la superficie fondiaria (Sf). Nel caso di edificazione successiva al P.U.O.C., i valori totali dei volumi e delle superfici utili di cui al precedente punto 5 che risultano costruibili sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.

Capacità insediativa: Ci

Esprime il numero virtuale dei nuovi abitanti e/o addetti insediabili allo scopo di determinare le superfici a standards pubblico. La capacità insediativa si calcola tenendo conto dei seguenti parametri in funzione del tipo di insediamento:

- residenze permanenti : 80 mc x ab , oltre al volume per servizi
- residenze turistiche : 90 mc x ab , oltre al volume per servizi

Superficie minima del lotto: Lm

Per superficie minima del lotto si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

Superficie per Opere di Urbanizzazione Primaria : $Soup$

Comprende le aree destinate dal P.U.G.C. alle opere di urbanizzazione primaria.

Superficie per opere di Urbanizzazione Secondaria : $Sous$

Comprende le aree destinate dal P.U.C.G. alle opere di urbanizzazione secondaria. E' pertanto la superficie minima delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, da reperirsi all'interno dell'area interessata dai PUOC .

Rapporto di copertura: Rc

Per rapporto di copertura si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

Dt = Densità territoriale (ab./Ha)

Per densità territoriale si intende il rapporto tra il numero degli abitanti (insediati e da insediare) e la superficie territoriale St.

B. Parametri edilizi

Superficie coperta di un edificio: Sc

Per superficie coperta di un edificio si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come portici (così come indicato alla successiva voce: Volume), balconi, sporti di gronde e simili.

Superficie utile abitabile: Su

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi: sono compresi gli spazi per armadi a muro.

Superficie non residenziale: Snr

Per superficie non residenziale si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci di vani di porte e finestre, di eventuali scale interne. Tali superfici riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso o porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- d) logge e balconi.

Superficie complessiva: Sc

Per superficie complessiva si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale (Snr).

Superficie utile lorda: Sul

E' la superficie costruita fuori terra, seminterrata ed interrata misurata al lordo degli elementi verticali quali: muri perimetrali, tramezzi interni, vani scale, vani ascensori, ecc.

Sono esclusi dal calcolo della Sul:

- i porticati, le logge e i balconi con profondità massima di m. 2,50 purché stabilmente aperti su almeno due lati;
 - gli spazi interrati per il ricovero delle autovetture, al servizio delle unità immobiliari, di altezza non superiore a m. 2,40;
 - le superfici adibite a cantine e locali accessori di servizio ed in relazione numerica con le singole unità immobiliari, purché di altezza non superiore ai m. 2,40;
 - i vani relativi ai volumi tecnici posti oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano di scale, extra corsa ascensori e montacarichi, locale macchine, impianti di riscaldamento e climatizzazione;
 - i sottotetti con altezza derivante da una pendenza delle falde non superiore al 35%, purché non adibiti a locali abitabili e di altezza interna massima non superiore a m. 2,20.

Al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, nel calcolo delle volumetrie degli edifici non vengono computati ai sensi del Dlgs 115/08:

nel caso di edifici di nuova costruzione:

lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, per la parte eccedente ai 30 centimetri e fino a un massimo di ulteriori 25, il maggior spessore dei solai per la parte eccedente cm 25 e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica EPi limite come indicato dall'art. 112 del presente Regolamento Edilizio, certificato in modo conforme alla UNI TS 11300, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.

Sono fatte salve le norme Comunali sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà. I predetti interventi sono da escludersi, limitatamente al piano terra, per edifici prospicienti il suolo stradale, laddove si riduca lo spazio pubblico.

Inoltre non sono da considerare nel computo volumetrico della superficie e dei rapporti di copertura

I volumi delle serre solari necessari ad ottenere una riduzione minima del 15 per cento dell'indice di prestazione energetica EPi limite - come indicato dall'art. 112 del presente Regolamento Edilizio- , certificato con strumenti di calcolo conformi a quanto indicato dall'art.3 e art. 7 del DPR 59/09 e smi , ***fino ad un limite massimo dell'10% del volume totale consentito e per una profondità massima, dal muro perimetrale, di m.t 1,50.*** La serra solare non deve aumentare il consumo energetico estivo dell'edificio, da dimostrare con un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli (conformi all'art.3 e art. 7 del DPR 59/09), che è parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo.

I vani tecnici necessari per l'alloggiamento e la manutenzione dei dispositivi di sezionamento, conversione e misurazione dell'energia elettrica prodotta dal campo fotovoltaico installato in copertura.

I vani tecnici necessari per l'alloggiamento e manutenzione di serbatoio d'accumulo dell'acqua calda sanitaria da fonte solare i componenti del circuito primario e secondario di un impianto solare a circolazione forzata fino ad un limite massimo di 50 litri per ogni metro quadro di superficie del collettore solare installato in copertura

I cavedi necessari per alloggiare i collegamenti dei collettori solari al serbatoio di accumulo e dei moduli fotovoltaici ai quadri di sezionamento e parallelo

I vani tecnici che ospitano canali e tubazioni necessari al funzionamento dell'impianto di ventilazione meccanica controllata quando integrati con recuperatori di calore con efficienza almeno del 70% .

Superfici accessorie

La superficie accessoria è data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze dell'alloggio o dell'edificio (misurate in mq al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre) quali: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, volumi tecnici in genere e scale comuni, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi, logge, balconi e simili. Non possono essere considerati accessorie e/o tecniche le costruzioni, anche interrato, non a diretto contatto ed esclusivo servizio di costruzioni principali, pur ricadenti nello stesso lotto edificabile.

Altezza dei fronti di un edificio: H_f

Per altezza dei fronti di un edificio si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato, nel caso risulti al di sotto del livello stradale, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dall'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano all'imposta del tetto (linea d'intersezione fra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio); nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35% l'altezza va misurata ai due terzi della linea d'imposta del tetto stesso. Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato, nel caso risulti al di sotto del livello stradale ed il piano di calpestio del medesimo terrazzo. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici e da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Altezza della costruzione: H

Per altezza della costruzione si intende la media delle altezze dei fronti, calcolata secondo il parametro H_f, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

Volume: V

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va calcolato sommando i prodotti della superficie coperta di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote di calpestio di pavimenti, con esclusione del volume entroterra così come definito dal presente R.E. Nel caso di costruzioni sprovviste di solaio di sottotetto la cubatura viene misurata tra la quota di calpestio dei pavimenti e la linea di intersezione fra l'intradosso della falda del tetto, misurata nel punto di imposta e la facciata dell'edificio.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici a servizio dell'edificio come definiti al punto successivo.

Qualora i porticati non siano d'uso pubblico, questi verranno integralmente conteggiati agli effetti della determinazione della cubatura o della superficie, quando la somma delle superfici delle pareti perimetrali chiuse, non comprendendo in esse eventuali pilastri o strutture di sostegno, superi la somma delle superfici delle parti di parete lasciate aperte.

Per gli edifici residenziali saranno parimenti considerati nella cubatura o nella superficie i porticati e i loggiati superiori la cui superficie coperta complessiva risulti maggiore del 25% della superficie coperta: il calcolo per la determinazione del volume o della superficie è effettuato per la sola porzione eccedente tale percentuale. In zona agricola tale percentuale è del 40%.

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili ([quali quelli privi di scala di accesso dall'interno](#)) e quelli non abitabili se l'altezza massima non supera m 2,20 ([come da indirizzo Regione Lazio prot. 45/REC del 3.12.1999 a cui si rimanda](#)) nei confronti di falde con inclinazione inferiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici, deve essere trascritto prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

Nella copertura a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno della copertura stessa, mentre nel caso di copertura a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

Al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, nel calcolo delle volumetrie degli edifici non vengono computati, se superiori a trenta centimetri, gli spessori delle pareti e dei solai nonché i volumi delle serre solari, camini solari e delle torri del vento.

Sono inoltre esclusi dal calcolo delle volumetrie i vani tecnici che ospitano i componenti del circuito primario degli impianti solari termici e i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete aventi le seguenti caratteristiche:

- a. volume di dimensione pari a 50 litri per ogni metro quadro di superficie correttamente orientata di cui al precedente comma, in modo tale da poter ospitare serbatoi di accumulo dell'acqua calda sanitaria e i componenti del circuito primario e secondario;
 - b. caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico e i dispositivi di interfaccia con la rete;
 - c. accessibilità per la manutenzione degli impianti;
- nonché i cavedi necessari per alloggiare i collegamenti dei collettori solari e dei moduli fotovoltaici, quali ad esempio la condotta di mandata e di ritorno all'impianto solare termico, le due canaline per l'alloggiamento dei collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico ed il collegamento alla rete di terra.

Ai fini della determinazione della superficie o del volume realizzabile non possono essere computate:

- più aree dello stesso richiedente il permesso non contigue o ricadenti in zone e sottozone differenti;
- le aree che per il computo dell'edificabilità sono già state asservite ad altre costruzioni.

E' vietato l'asservimento volumetrico, attraverso atto d'obbligo, di aree contigue quella di intervento appartenenti a persone differenti dal richiedente il provvedimento autorizzatorio.

Alla volumetria assentibile va sempre sottratto il volume già esistente sul lotto di terreno interessato dall'intervento.

Volumi interrati o superfici interrate

Sono esclusi dal computo della cubatura o delle superfici i volumi e le superfici relativi ai

locali del tutto interrati o seminterrati se destinati a: garage, cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici.

Qualora siano destinati a fini diversi (produttivi, per uffici, ecc.) essi sono computati nella cubatura e superficie. Non possono comunque essere destinati ad abitazione.

Sono considerati seminterrati i volumi o le superfici che presentano l'altezza media ponderale dei fronti fuori terra non superiore a ml,00. L'altezza dei fronti del volume interrato è data dalla differenza di quota, con esclusione della rampa di accesso per un'estensione massima di ml.6,00, tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato, nel caso risulti al di sotto del livello stradale ed il calpestio del piano terra/rialzato (incluso quindi il solaio tra il piano interrato e quello terra/rialzato).

Nel caso di costruzioni che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere destinati ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

La superficie dei locali interrati non può eccedere la superficie coperta del piano rialzato sovrastante comunque configurata.

I locali interrati totalmente al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato non possono essere adibiti ad abitazione, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti permanenza anche solo diurna di abitanti fatta eccezione per addetti a magazzino o autorimesse. Possono sia pur con moderazione i seminterrati essere considerati abitabili (abitazione solo diurna) purché la quota del soffitto almeno mt1,60 il livello del marciapiede, le finestre devono aprire almeno mt 0,80 di altezza dal livello circostante e all'aria libera, le pareti devono essere separate con l'intercapedine di almeno 1 metro dal terreno o dalla strada, vespaio di almeno m0.40 il locale deve essere elevato di almeno 1 metro dal livello delle acque sottostanti (I. M. 20/06/1896) devono essere rispettate le condizioni areazione, isolamento dell'umidità e dimensioni planimetriche.

Volumi tecnici

Sono tali quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere compresi, per esigenze tecnico – funzionali e/o normative, entro il corpo dell'edificio stesso quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo possono essere considerati “locali o volumi tecnici”, per le sole parti emergenti dal corpo dell'edificio, quelli occorrenti per contenere: il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie e di ventilazione, gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento e sempre che ricorrano le condizioni di cui al punto precedente.

Non sono invece da considerare come “locali o volumi tecnici”, sempre a titolo esemplificativo: i sottotetti, il vano scala (per la parte sottostante la linea di gronda), gli stenditoi coperti, i bucatari, i locali di sgombero.

Numero dei piani: N

Per numero dei piani si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano di ritiro, il seminterrato, se abitabile ed il sottotetto se abitabile.

Spazi interni agli edifici

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una

lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare:

- a) Patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.
- b) Chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;
- c) Cavedio: si intende per cavedio uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere areazione naturale.

Distanze

1) Distanze minime tra fabbricati

Al fine di non creare la formazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico sanitario e della sicurezza, Nelle zone A del territorio comunale, fatto salvo quanto disposto dal vigente PP/CS, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate al netto delle costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico o ambientale. In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti fermo restando il divieto della formazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico sanitario e della sicurezza.

Per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza minima dai confini pari a m. 5,00. Tale minimo può essere annullato, realizzando la costruzione a confine, se trattasi di pareti non finestrate, preesistenti o da realizzarsi in base ad un accordo tra i proprietari confinanti. Qualora esistano nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione della variante generale al PRG., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste nel presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di m. 5,00.

Le distanze si misurano dai punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili ad esclusione delle gronde.

Nel caso di fronti di edifici non paralleli deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui i fronti o le parti di essi che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza. In caso contrario ed in ogni altro caso sulle pareti fronteggianti si possono aprire soltanto delle luci.

2) Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade

Le distanze minime tra fabbricati fra quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, e fatte salve le

maggiori prescrizioni disposte dagli articoli successivi delle presenti norme, debbono corrispondere, in analogia a quanto alle N.T.A. del vigente P.U.C.G., alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a m. 10,00
- m. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra m. 10,00 e m. 15,00
- m.10,00 per lato per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, computate come sopra indicato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente alla altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti paragrafi nel caso di un intervento urbanistico preventivo con previsione plano volumetrica.

Per la dimensione delle distanze minime si rimanda a quanto normato dal D. M 1404/68, [dal Nuovo Codice della Strada e Dal relativo Regolamento di attuazione.](#)

3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuovi costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di m. 5. Sono ammesse distanze minori nel caso di interventi urbanistici preventivi con previsioni plano volumetriche.

E' ammessa la costruzione in aderenza dei confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza, senza finestra oppure in base ad un progetto unitario per i fabbricati da realizzarsi in aderenza.

Le distanze si misurano dai punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili.

Non sono soggetti ai rispetto delle distanze minime sopra dette le intercapedini ed i locali interrati, quando realizzati totalmente al di sotto dei piano di campagna; per essi vale quanto previsto nel codice civile.

Opere di Urbanizzazione Primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria quelle sottoelencate:

- le strade urbane a servizio dell'insediamento e/o di quartiere;
- i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta nella misura prevista dalle vigenti disposizioni di legge;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono e le polifore per le fibre ottiche;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al diretto servizio degli insediamenti;
- le reti infrastrutturali per le telecomunicazioni ed informatiche (quali le polifere per il cablaggio e la posa di fibre ottiche e simili) e l'installazione di cavidotti per reti di telecomunicazioni ai sensi dell'art.40 della L.n.166/2002.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate dal soggetto attuatore, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita dell'area.

Opere di Urbanizzazione Secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle sotto elencate:

- le strade urbane, di scorrimento e penetrazione; le strade extraurbane;
- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo nella misura prevista dalle vigenti disposizioni di legge;
- i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere nella misura prevista dalle vigenti disposizioni di legge;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi nella misura prevista dalle vigenti disposizioni di legge;
- gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport nella misura prevista dalle vigenti disposizioni di legge.

Per la realizzazione diretta da parte dei privati delle opere di urbanizzazione secondaria afferenti il comparto di intervento o ad esso connesse, è possibile, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001, n° 380, l'utilizzazione diretta degli oneri di urbanizzazione secondaria, purché dette opere siano valutate opportune e necessarie per la corretta attuazione del piano dal Comune, ciò previa presentazione da parte dei privati dei progetti esecutivi di dette opere e verifica della regolarità tecnica e congruità dei prezzi da parte dell'Ufficio Tecnico comunale. Detti comparti devono ricadere nell'ambito di P.U.O.C. e/o Progetti Unitari Convenzionati, che in convenzione possono precisare ulteriormente le modalità e le garanzie che il Comune vorrà richiedere.

Al fine di quanto previsto per la realizzazione diretta da parte dei privati delle opere di urbanizzazione secondaria, sono assimilate alle opere di urbanizzazione secondaria gli allacciamenti ai pubblici servizi aventi carattere generale e cioè non afferenti ai solo comparto di intervento.

CAPO II Programmi Urbanistici

Art. 39 Autorizzazione al Programma Urbanistico

Gli interessati alla realizzazione di programmi urbanistici dovranno presentare al Comune domanda di autorizzazione, accompagnata dal progetto e dallo schema di convenzione, ai sensi della legislazione vigente, ai fini di ottenere l'approvazione preventiva dell'Amministrazione ed il nulla osta degli altri organi competenti dello stato.

Art. 40 Piani di Lottizzazione o Piani Planivolumetrici Consensuali

L'autorizzazione comunale alla lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione che preveda:

1 - la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847, e cioè:

- a) - strade residenziali;
- b) - spazi di sosta o di parcheggio;

- c) - fognature;
- d) - rete idrica;
- e) - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) - pubblica illuminazione;
- g) - spazi di verde attrezzato;

nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.

2 - l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione e di quelle opere che siano necessarie per allacciare le zone ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.

3 - i termini non superiori ai 10 anni, entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo.

4 - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione sarà approvata con deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di legge.

Il rilascio del permesso di costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della graduale preliminare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi.

Alla richiesta dovranno essere allegati, oltre allo schema di convenzione:

1. estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta autorizzazione a lottizzare, con certificato catastale;
2. planimetria di mappa catastale, estesa ad una zona compresa entro ml 100 dal perimetro dell'area da lottizzare, aggiornata dei fabbricati esistenti, delle indicazioni delle opere progettate, dei limiti della lottizzazione e dei limiti delle proprietà, se tutte o in parte lottizzate;
3. planimetria in scala 1:10.000 nella quale sia delineata l'area da lottizzare;
4. piano quotato del terreno in scala 1:500 con quote altimetriche riferite ai capisaldi dell'I.G.M.;
5. planimetria esauriente quotata in scala 1:500 della lottizzazione progettata. La planimetria deve riportare la forma e dimensioni del lotto, gli edifici previsti e le loro distanze dai confini, i tracciati stradali, distinguendo quelli che si intende lasciare accessibili al pubblico transito da quelli che saranno muniti di chiusure con cancello, nonché le zone a destinazione speciale. In apposita tabella dovranno essere indicati la superficie, il volume che si intende edificare, il progetto di copertura e l'indice di fabbricabilità in ogni singolo lotto fabbricativo e del complesso dei lotti. Dovrà essere specificata la superficie di ogni area a servizio collettivo, come strade, giardini, alloggiamenti per automezzi, che dovranno essere dimensionati in rapporto alle esigenze del nucleo, nonché il rapporto percentuale tra questa area e la superficie totale oggetto delle richieste di autorizzazione a lottizzare.
6. planimetria in scala 1:500 delle aree destinate a verde con specificazione della ubicazione delle alberature e delle varie essenze di esse;
7. profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati previsti;
8. schemi plano volumetrici in scala 1:200, qualora siano previsti particolari tipi edilizi;
9. "rende ring" o restituzione prospettica dell'insieme dell'intervento rispetto il quadro ambientale esistente;
10. schema in scala 1:500 delle reti di acquedotto, fognatura ed illuminazione;
11. relazione tecnico-finanziaria, dalla quale risultino gli impegni che i proprietari intendono assumersi ai sensi dell'art. 31 ed i criteri seguiti nella progettazione, anche per quanto riguarda gli spazi pubblici da destinare proporzionalmente alla densità edilizia, per parcheggi, e servizi sociali e pubblici.

12. in tutti i progetti presentati le alberature e le specie pregiate esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente.

Gli adempimenti previsti dalla convenzione relativa ad un progetto di lottizzazione approvato, dovranno essere compiuti entro il termine da fissarsi nella convenzione stessa, a pena di decadenza dell'autorizzazione.

La convenzione dovrà essere in caso di "cessione" immediata registrata e o poi debitamente trascritta presso la Conservatoria di Registri Immobiliari a cura e spese del lottizzante all'atto del completamento delle costruzioni.

E' fatto obbligo al lottizzante stesso di inserire nei contratti di vendita dei lotti, una dichiarazione da parte del terzo acquirente, di piena conoscenza della convenzione di lottizzazione e di accettazione dei vincoli da essa derivanti in ordine allo "ius aedificandi" ed agli oneri di urbanizzazione.

Art. 41 Approvazione dei Piani di Lottizzazione

La domanda ed il relativo progetto verranno sottoposti alla Commissione Edilizia eventualmente integrata da esperti in materia urbanistica che esprimeranno il proprio parere, in base al quale si procederà all'approvazione, previo nulla osta degli organi competenti dello Stato o della Regione.

Art. 42 Convenzioni

Il Comune stipula con i richiedenti apposita convenzione contenente le modalità di esecuzione del piano di lottizzazione, quando questo sia stato regolarmente approvato. La definitiva approvazione della convenzione è demandata al Consiglio Comunale.

In particolare, la convenzione, a cui dovranno essere allegati gli elaborati di progetto, dovrà contenere esplicito impegno ad eseguire a proprie spese strade di lottizzazione, fognatura, rete di distribuzione acqua potabile, energia elettrica, illuminazione ed alberature.

Nelle zone sprovviste o comunque non complete di strade di collegamento con la rete primaria, anche se non previste dal P.U.C.G., l'impegno dovrà riguardare anche la costruzione di dette strade e servizi relativi o il versamento dell'importo corrispondente, a scomputo del contributo di miglioria (art. 30 legge 5.3.1963 n. 246) salvo successivo conguaglio. Dovranno essere anche indicate le modalità dell'eventuale cessione di tali opere al Comune.

Nella convenzione dovranno essere riportate le norme tecniche di esecuzione delle strade e degli impianti che saranno stabilite dalla Amministrazione Comunale attraverso il proprio ufficio Tecnico.

A garanzia della buona esecuzione e conservazione dell'opera di urbanizzazione, il proprietario, prima della stipulazione, dovrà provvedere al versamento di una cauzione la cui misura sarà fissata, caso per caso, dall'Amministrazione.

Tale cauzione sarà restituita dopo l'esito favorevole dei collaudi, da effettuarsi almeno un anno dopo il compimento delle opere, accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale mediante apposito verbale.

Art. 43 Strade Private

Le strade realizzate nel quadro dei programmi urbanistici di iniziativa privata potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere rese pubbliche, o rimanere private, In quest'ultimo caso la loro conservazione dovrà essere affidata al consorzio dei proprietari, da costituirsi secondo le norme di legge. Le strade private, qualora non siano chiuse da cancello, dovranno essere identificate come tali da apposito cartello portante la scritta "STRADA PRIVATA".

Le strade private che servono solo all'accesso di un determinato punto del territorio, o di una sola abitazione, dovranno rispondere al requisito della transitabilità con mezzi meccanici. Il loro imbocco sulla rete viaria pubblica dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione.

Art. 44 Obbligo di Osservanza delle Norme di Edilizia Antisismica

Nella esecuzione dei lavori edilizi è obbligatoria l'osservanza delle leggi vigenti in materia di edilizia antisismica.

Art. 45 Opere in Cemento Armato

I lavori che comportano strutture in cemento armato dovranno essere progettati e diretti esclusivamente da tecnici autorizzati a norma di legge; nella loro esecuzione dovranno essere osservate le prescrizioni delle leggi vigenti in materia. In particolare a quanto normato:

alla Parte II Capo I e II del D.P.R. n.380/2001 dall' art. 52 all' art. 76.

dalla Legge n.64/1974

dalla Legge n.1086/1971

Art. 46 Materiale da costruzione

Ai fini dell'incentivazione all'uso di materiale ecocompatibile e/o proveniente da processi di riciclo certificato, l'Amministrazione Comunale potrà, con apposito regolamento, stabilire incentivi a scomputo degli oneri di urbanizzazione **nel rispetto di quanto all'articolo 8 del D.M. 05.07.1975.**

TITOLO III Disciplina della Fabbricazione

CAPO I Aspetto del fabbricati ed arredo urbano

Art. 47 Campionature

E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel permesso di costruire.

Art. 48 Aspetto e Manutenzione degli Edifici

Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre,

parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e tinteggiatura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori, entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio con recupero delle spese.

Art. 49 Balconi e Corpi Sporgenti sulla Pubblica Via

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

a) aggetti e sporgenze superiori a cm.5 fino all'altezza di m.2,20 dal piano del marciapiede e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m.2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede e a m.2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8,00, o a m.6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato..

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3,50 dal piano di marciapiede, o a m. 4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto..

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso dei profili dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato oltre un decimo della larghezza della strada o del distacco e, comunque non oltre la larghezza del marciapiede stesso.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m.12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno 3 metri. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

Art 50 Portici

La superficie totale dei porticati, aperti su tre lati, posti al piano terreno degli edifici non potrà superare il 25% della superficie lorda del piano terreno in tutte le zone ad eccezione di quella agricola dove non potrà superare il 40% Sono ammessi portici aperti su due lati, se la dimensione della superficie dei due lati chiusi non supera quella dei due lati aperti. Tali porticati non sono ammessi se il distacco dai confini risulta inferiore ai distacchi previsti dalle specifiche N.T.A. di

P.U.C.G. La superficie occupata dal portico è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

Art 51 Terrazze e Manti di Copertura

E' ammessa la copertura del 50% della superficie totale delle terrazze, purché realizzata con la stessa pendenza del tetto di copertura, a partire dalla linea di gronda. L'altezza minima della copertura dei terrazzi non potrà in nessun punto essere inferiore a mt.2,20. Tranne la parete dell'edificio nessuna partitura verticale potrà chiudere lo spazio coperto.

In zona A i manti di copertura dei tetti dovranno essere realizzati in tegole di laterizio del tipo a coppo. Quando possibile è preferibile utilizzare tegole di recupero, eventualmente integrate con altre uguali o simili a quelle originarie, mischiandole tra loro così da non configurare macchie o pezzature di colore o carattere diverso. In tutto il territorio comunale è esclusa la copertura in lamiera ondulata o simili, quando non compresa in sistema edilizio.

Art 52 Strutture Orizzontali

Nella zona A le volte devono essere conservate integralmente in tutte le loro caratteristiche e se necessario consolidate con opportune tecniche. I solai lignei in caso di grave carenza statica e solo quando non rivestano interesse formale (a cassettoni) potranno essere ricostruiti secondo tecniche attuali, senza alterare il piano di calpestio.

Le scale antiche esterne dovranno essere semplicemente restaurate negli elementi deteriorati con l'uso, quando possibile, degli stessi materiali. Quando non sussistano carenze tecniche dovrà essere riportato l'andamento originario delle scale, la loro pendenza, il numero degli scalini, dei pianerottoli e la sagoma delle pedate. Per le scale esterne dovranno rimanere inalterati i parapetti in muratura intonacati, con la sagoma originale. Per le scale più recenti che presentino, per esempio, gradini in graniglia di cemento e simili in caso di rifacimento i gradini dovranno essere in peperino o pietra naturale, con le pedate rifinite con toro a sezione semicircolare.

Art 53 Finestre e Portoni

In zona A gli infissi delle finestre devono essere in legno naturale mordenzato. Per l'oscuramento si possono installare persiane in legno tinteggiate in verde marcio o marrone. Viene interdetto il ricorso ad avvolgibili di qualsiasi tipo. I davanzali delle finestre, le soglie delle porte, cornici e stipiti devono essere in peperino, pietra naturale locale o mattoni di piatto.

I portoncini devono essere in legno naturale mordenzato o verniciato in colore verde marcio o marrone. La realizzazione o il ripristino di grate o ringhiere dovrà essere realizzata in ferro battuto.

Art 54 Antenne

Le antenne ricettive, parabole e simili ad uso privato, singolo o condominiale, devono essere poste sulle coperture degli edifici. Ogni impianto deve garantire la totale mancanza di interferenza in materia di microonde e emissioni elettromagnetiche.

Per edifici plurifamiliari è ammesso, sia per le antenne che per le parabole, un solo impianto centralizzato. Le parabole devono essere installate con una dimensione massima di cm. 120 di diametro e, sia per la parte concava che per la parte convessa, devono essere dipinte in colori simili a quelli delle coperture sulle quali sono inserite; gli impianti installati nelle zone classificate A ai sensi del D.M. 1444/68 non devono essere visibili dalle strade pubbliche.

Art. 55 Tende

Si definiscono tende le strutture interamente costituite da teli in tessuto o materiale simile, sostenuti da montanti orizzontali, e/o verticali, in legno, alluminio, ferro o altro metallo.

Le tende aggettanti su suolo pubblico dovranno essere arretrate di almeno 50 cm. dalla verticale innalzata dal ciglio esterno del marciapiede e non ostacolare comunque la vista di cartelli di segnalazione stradale.

Tra le loro appendici e meccanismi ed il piano del marciapiede dovrà intercorrere una distanza non inferiore a m. 2,20

Le tende poste ai margini delle arcate dei portici non dovranno avere congegni fissi né ostacolare il libero passaggio del pubblico.

L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici di particolare valore ambientale è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti degli esercizi commerciali.

Nei casi previsti dal comma precedente, le tende, dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico- tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti e le cornici delle aperture, gli eventuali sopraluce ecc. Le tende potranno, pertanto, essere collocate esclusivamente all'interno del vano delimitato dal cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.

Del rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi viene dato atto nella autorizzazione alla occupazione di suolo pubblico.

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne e le targhe professionali dovranno essere studiate in relazione al prospetto degli edifici, in modo da risultare connaturati agli stessi per quello che riguarda i materiali, i colori e le forme.

L'Amministrazione ne autorizzerà l'installazione se conformi per dimensioni, materiali e colori con le singole zone urbane interessate, in attesa di redigere un apposito regolamento comunale.

Per quello che riguarda le insegne temporanee potranno essere installati striscioni o stendardi delle dimensioni massime, per gli striscioni cm. 400x50 e per gli stendardi cm. 100x150, sia in tela che in materiali plastici.

Insegne con tipologia e dimensioni diverse, quali totem, anche se ricadenti su suoli privati, ma di uso pubblico, potranno essere installati per motivi specifici giustificati da esigenze produttive o altro, dopo essere state assentite dal parere favorevole della commissione edilizia, con permanenza massima consentita di 60 giorni.

Per quello che riguarda il Centro Storico le insegne, **le tende e le ulteriori opere dovranno essere rispettate le indicazioni di cui alle norme d'attuazione del piano particolareggiato;**

Art. 56 Arredi da Giardino

Sono definiti arredi da giardino (intendendosi come giardini anche terrazzi, lastrici, etc...) e come tali non computabili ai fini della superficie coperta e delle distanze dai confini e dai fabbricati, i seguenti manufatti:

gazebo: manufatto di natura pertinenziale costituito da struttura verticale astiforme in metallo o in legno con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro completamente aperta su tutti i lati ed avente:

altezza al colmo non superiore a 3 metri;

superficie coperta non superiore a mq. 10.

La superficie occupata dal gazebo nel giardino è considerata superficie permeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare, qualunque ne sia la destinazione d'uso.

Per i piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 9,00 ed altezza massima non superiore a m. 2,20 destinati a **soddisfare esigenze meramente temporanee**, quali ricovero attrezzi da giardino, biciclette ecc. è consentita l'installazione di un solo box per unità immobiliare o condominio. I distacchi dai confini e da altri manufatti esistenti comunque non potrà essere inferiore a mt.5,00.

Piccole serre, nel numero massimo di una per unità immobiliare o condominio, con struttura metallica o in legno, **esposte a sud – sud-ovest**, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq. 4 ed altezza massima non superiore a m 2,00 destinate al ricovero di piante da giardino, **la cui distanza dal muro, privo di aperture, non deve superare i mt. 1,20**

Struttura pertinenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo, atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5.

Art. 57 Autorimesse

Sono manufatti di natura pertinenziale destinati al ricovero di singola autovettura, con ingombro esterno non superiore a mq.15 ed altezza netta massima non superiore a m.2,20. E' consentita l'installazione di un solo box per unità immobiliare o condominio, se non già esistente al piano interrato o piano terreno dell'edificio. In ogni caso la superficie totale occupata dall'autorimessa e dagli arredi da giardino, di cui all'art.56, non potrà superare il 30% della superficie permeabile del giardino. **Le autorimesse sono assoggettate alla vigente normativa antincendio.**

Art. 58 Chioschi

Sono manufatti singoli o costituiti da elementi multipli aggregati, atti a svolgere attività commerciali o informative di interesse pubblico.

Strutturalmente devono essere amovibili, anche se stabilmente ancorati al suolo.

I chioschi possono essere collocati su suolo pubblico o privato a condizione che non siano di ostacolo alla circolazione, ai percorsi pedonali ed alla sicurezza.

La collocazione dei chioschi e le attività che vi si possono svolgere sono oggetto di uno specifico regolamento da approvarsi da parte dell'organo competente secondo l'organizzazione del Comune.

In ogni caso, i chioschi di nuova realizzazione e quelli oggetto di interventi di ristrutturazione, risanamento conservativo o sostituzione edilizia dovranno essere dotati di servizio igienico, avente accesso anche direttamente dall'esterno. Detto servizio deve essere regolarmente allacciato all'acquedotto comunale nonché essere collegato alla pubblica fognatura, salvo quanto previsto dal presente regolamento.

Può essere autorizzata l'installazione di chioschi a carattere provvisorio e stagionale per le attività turistico - commerciali già insediate purché si tratti di strutture realizzate con materiale leggero e non stabilmente infisse al suolo. L'autorizzazione può essere concessa per un periodo non superiore a 6 mesi nell'arco dell'anno; nel medesimo atto viene comunque indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione.

I chioschi di cui al comma precedente non devono avere dimensione superiore al 40% della superficie utile dell'attività turistico - commerciale preminente. Il soggetto autorizzato ad installare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata entro il termine di scadenza fissato nella autorizzazione. **Se il chiosco è destinato alla vendita di generi alimentari deve rispettare i requisiti dei locali vendita generi alimentari.**

Art.59 Condizionatori d'Aria

Gli impianti di condizionamento fissi da porre all'aperto devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) dovranno essere prioritariamente posti sulla copertura degli edifici o lungo facciate interne o secondarie;
- b) laddove sia inevitabile l'installazione su facciate lungo strada o principali, l'impianto dovrà essere dipinto in colori uguali a quelli delle facciate medesime; inoltre, nelle zone classificate A secondo il D.M. 1444/68, detto impianto dovrà essere obbligatoriamente collocato su logge o terrazze; nel caso di edifici vincolati è vietata in ogni caso l'installazione su facciate prospettanti la via pubblica.
- c) le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare i valori di accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa; le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.

Art.60 Recinzioni

Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare che le aree scoperte di proprietà privata, non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade o piazze pubbliche, siano opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente circostante, in conformità ad un progetto presentato nelle forme previste dalla legge e a quanto normato dal Codice della Strada.

Art.61 Servitù Pubbliche Speciali

Nei modi e nei casi previsti dalle leggi e dai regolamenti vigenti, il Comune potrà far applicare, sui muri privati prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico:

- a) tabelle per pubbliche affissioni;
- b) apparecchi e tabelle di segnalazione, cassette postali, cestini per raccolta rifiuti ecc.;
- c) avvisatori per gli incendi, targhette per indicare gli idranti e capisaldi;
- d) orologi pubblici, semafori e loro accessori;
- e) mensole e ganci di sostegno delle linee di pubblica illuminazione o comunque di qualsiasi altra linea relativa a pubblico servizio;
- f) quant'altro in genere risulti utile al pubblico interesse.

Il Comune potrà disporre che appositi sostegni per le applicazioni di cui sopra vengano sistemati negli spazi privati fronteggianti la strada, ove manchino muri adatti allo scopo.

Art. 62 Canali di Gronda , Pluviali e Comignoli

Lo scarico delle acque meteoriche degli edifici dovrà avvenire mediante la raccolta nelle gronde ed il deflusso attraverso tubi verticali di adeguate dimensioni, raccordate alle fognature stradali, in conformità ai vigenti regolamenti.

I tubi di scarico collocati lungo le fronti prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico, potranno sporgere dal muro solo a partire dall'altezza minima di almeno m. 2,50 dal marciapiede. In ogni

caso i canali per docce ed i discendenti dovranno essere applicati in modo da non deturpare l'estetica del fabbricato.

Nel caso in cui si verificano guasti nelle condutture fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, il proprietario è tenuto a farne eseguire immediatamente la riparazione.

Nella zona A i canali di gronda e i pluviali saranno in rame, con esclusione di ogni altro materiale. Sempre in zona A i comignoli dovranno essere esclusivamente del tipo tradizionale con la parte sporgente dal tetto in muratura. Questo manufatto sarà sormontato da due embrici e un coppo disposti a capanna come negli esempi ancora esistenti.

Art. 63 Apposizione e Mantenimento dei Numeri Civici e delle Tabelle Toponomastiche

Ad ogni porta di ingresso sulla pubblica via, sia di locali di abitazione sia di vani adibiti ad altro uso, dovrà essere infissa una targhetta con il numero civico, del tipo scelto dall'Amministrazione Comunale.

La spesa relativa alla fornitura ed apposizione dei numeri civici potrà essere posta a carico dei proprietari dei fabbricati, secondo le procedure previste dalla legge.

Solo eccezionalmente potrà essere concessa l'autorizzazione, a spese del richiedente, ad apporre indicatori di numero civico di tipo diverso da quello comune.

In caso di demolizione di immobili o di chiusura di porte, il proprietario è tenuto a darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, indicando i numeri soppressi.

Agli ingressi di strade o piazze, sia pubbliche che private, dovrà essere affissa, a cura dell'Amministrazione Comunale, una targa sulla quale ne sia indicato il nome.

Art. 64 Apposizione e Conservazione di Lapidi Commemorative, Stemmi ed Altro

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, quando ciò sia consentito dalla legge, apporre lapidi o targhe commemorative sui prospetti stradali degli edifici.

Qualora, demolendosi l'immobile, vi si trovino affisse lapidi, stemmi e simili cose di pubblico interesse, incombe al proprietario l'obbligo della loro conservazione per la successiva consegna al Comune, salvo che non sia disposta la ricollocazione sul fabbricato che sia ricostruito in sito e salvo gli eventuali diritti di proprietà.

Art. 65 Obbligo di Adottare in Casi Speciali Linee Architettoniche Analoghe agli Edifici Vicini

Quando particolari motivi estetici lo richiedano, il Comune, sentita la Commissione Edilizia, potrà disporre che nella costruzione dei nuovi fabbricati o nella ricostruzione o trasformazione di quelli esistenti siano adottate linee architettoniche intonate a quelle degli edifici vicini ed anche imporre l'adozione di speciali materiali da costruzione.

Art. 66 Esecuzione di Opere in Fabbricati Aventi Carattere Artistico e Storico

Nell'esecuzione di qualsiasi lavoro negli edifici aventi carattere storico ed artistico dovrà aversi particolare cura di conservare in loco quanto ancora di pregevole esiste; inoltre, per modificare o asportare opere fisse di pitture, sculture o simili dovrà richiedersi il nulla osta della Soprintendenza ai BB.AA. SS.AA.

Gli eventuali ritrovamenti di carattere artistico e storico dovranno essere prontamente segnalati agli Uffici Comunali competenti.

Art. 67 Esecuzione delle Opere in Centro Storico

Per tutti gli interventi nel centro storico non si potrà procedere all'esecuzione di coloriture e/o finiture e/o decorazioni che interessino le facciate o gli edifici prospicienti vie o piazze o comunque visibili da luoghi pubblici, senza aver prima presentato la documentazione relativa all'uso dei materiali e la scelta dei colori.

Gli intonaci dovranno preferibilmente essere a base di calce, ed eseguiti secondo il metodo tradizionale dei tre stati successivi: rinfazzo, arricciatura e strato di finitura.

Le opere di tinteggiatura dovranno rispettare l'unità architettonica e le caratteristiche morfologiche degli edifici. Le tinte usate dovranno essere a base di calce o di silicati nei colori della terra e delle pietre naturali. Nel centro storico è assolutamente vietato l'uso di tinte al quarzo, acriliche o contenenti resine epossidiche.

Gli elementi decorativi quali mostre, cornicioni, fasce, vanno conservati e restaurati.

Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno. E' vietato l'uso di serramenti in alluminio o materiale plastico.

Sovrapporte, ringhiere di scale esterne o balconi, inferriate dovranno essere realizzate in ferro battuto.

Gronde e pluviali dovranno essere realizzati come specificato all'art. 62.

Non sono ammessi cavi o tubazioni esterne.

Art. 68 Salvaguardia e Formazione del Verde

La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale. L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.

E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.

Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.

L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.

Per tutti gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione (compresi gli ampliamenti) sulla superficie fondiaria di pertinenza, con esclusione delle superfici destinate a fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali, dovranno essere riservate:

aree destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti nella misura minima di 3 ogni 90 m.c. di volume edificato fuori terra, nel caso di insediamenti residenziali, turistico – ricettivi e terziari;

aree destinate alla formazione di spazi verdi con piante di alto fusto nella misura minima di mq 10 ogni 50 mq di superficie coperta, con un minimo fisso pari al 15% della superficie fondiaria e dimensione trasversale minima di mt. 10 nel caso di insediamenti produttivi.

Le superfici dovranno avere forma regolare e fruire di adeguato soleggiamento; esse verranno di norma ricavate su terrapieno, ma potranno essere ammesse soluzioni diverse nel rispetto dei requisiti funzionali a cui dette superfici debbono assolvere; in particolare lo spessore del terreno di riporto sopra eventuali locali interrati dovrà essere non inferiore a cm 60, e le alberature dovranno essere comunque piantate in piena terra.

La sistemazione delle aree verdi dovrà essere precisata mediante progetto allegato alla richiesta del titolo edilizio, per quanto riguarda la posizione e l'essenza degli alberi ed il trattamento delle superfici (a prato, con bassa vegetazione, parzialmente pavimentate, attrezzate con arredi per il gioco e la permanenza all'aperto, ecc.) L'abbattimento degli alberi ad alto fusto è soggetto ad autorizzazione con richiesta motivata da un tecnico abilitato.

CAPO II Norme Igieniche

All'interno di tutte le zone urbanistiche si indicano le seguenti indicazioni progettuali quale singolo contributo di rispetto per la costruzione della qualità collettività dell'abitare:

Illuminazione degli spazi esterni e degli edifici pubblici: flusso luminoso orientato verso il basso per evitare l'inquinamento luminoso.

Nelle nuove costruzioni all'interno del medesimo lotto si deve tenere conto di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle superfici esposte nelle peggiori condizioni .

Porticati aperti al pubblico transito: illuminazione con lampade a ridotto consumo energetico.

Tutti gli alloggi devono essere dotati di impianto di riscaldamento. Le temperature di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18°C ed i 20°, deve essere in effetti rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di occupazione e di uso dell'alloggio, le superfici interne delle parti opache non debbono presentare tracce di condensazione permanente (DM 5 luglio 1975),

Riduzione degli effetti del Radon: Garantire una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato. In ottemperanza al Dlgs 230/95 e alla "Raccomandazione sull'introduzione di sistemi di prevenzione dell'ingresso del radon in tutti gli edifici di nuova costruzione" emanata dall'Istituto Superiore della Sanità, è fatto obbligo limitare l'esposizione al radon al fine di ridurre il rischio di malattie polmonari connesse.

A tal fine, si prescrive, per tutti gli edifici di nuova costruzione e per ristrutturazioni integrali di edifici esistenti (che coinvolgono in modo significativo le parti a contatto con il terreno), l'adozione di semplici ed economici accorgimenti costruttivi finalizzati alla riduzione dell'ingresso di radon ed a facilitare l'installazione di sistemi di rimozione del radon che si rendessero necessari successivamente alla costruzione dell'edificio. Per l'applicazione di tali accorgimenti costruttivi è possibile seguire le guide messe a disposizione sul sito del CCM e dell'istituto Superiore di Sanità relativi al Piano Nazionale Radon (www.iss.it/pnr, oppure www.iss.it/radon)

Impianti elettrici per illuminazione: impiego di dispositivi di controllo/regolazione dei consumi (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc).

Controllo temperatura ambienti: nella stagione fredda compresa fra 18°C e 22°C; installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, ecc) agenti sui singoli elementi riscaldanti. Le valvole termostatiche sono sistemi di regolazione locale che, agendo

sui singoli elementi radianti, mantengono la corretta temperatura degli ambienti riscaldati, specie in presenza di apporti gratuiti, esterni e interni.

Controllo dell'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza: impiego di apparecchiature a bassa produzione di campo elettromagnetico, schema a stella per impianto elettrico, schermatura delle linee elettriche nella zona notte, doppia linea di tensione con utilizzo di disgiuntore di corrente nella zona notte.

In tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ricostruzione integrale dell'edificio, al fine di ridurre il più possibile l'esposizione degli utenti, si raccomanda di minimizzare negli ambienti interni, il livello dei campi elettromagnetici a frequenza 50 Hz impiegando almeno nei locali di pertinenza abitativa prolungata (camera da letto) impianti di distribuzione a stella associata a disgiuntori e cavi schermati o impianti a bassa tensione.

Produzione di calore ad alto rendimento nei nuovi edifici o in quelli per i quali è prevista la ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento: è resa obbligatoria l'installazione di generatore di calore a gas o pompe di calore elettriche ad alto rendimento che consentono di produrre calore con un consumo di combustibile ridotto secondo quanto stabilito dall'art. 112.

Collettori solari per la produzione di acqua calda: installazione negli edifici adibiti a residenza con tetto piano o sulle falde esposte a sud, sud-est o sud-ovest. L'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da garantire una copertura annua del fabbisogno energetico di acqua calda sanitaria superiore al 50%. Dovranno inoltre essere installati miscelatori per regolare la temperatura dell'acqua tra quella proveniente dall'accumulo e la fredda dall'acquedotto.

Consumo di acqua potabile: contabilizzazione individuale; adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti; utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali, come riportato all'art.8 dell'all. B del presente Regolamento.

Recupero acqua piovana, per gli edifici di nuova costruzione: Installazione di sistemi di raccolta accumulo e utilizzo dell'acqua piovana per acqua sanitaria. **L'acqua piovana non può essere raccolta e utilizzata come acqua destinata al consumo umano e per l'igiene della persona, ma per l'irrigazione del verde, la pulizia dei cortili e dei passaggi, alimentazione delle cassette di scarico sanitarie.**

Realizzazione strutture di tamponamento: (pareti verticali, coperture, infissi e serramenti) con un livello di isolamento termico superiore a quello minimo previsto dal regolamento nazionale allo scopo di ridurre il consumo di energia nella stagione invernale (la norma riguarda sia gli edifici nuovi, sia gli edifici che devono essere ristrutturati).

Sistemazione del terreno e principi di ingegneria naturalistica: perseguire un'elevata armonia tra spazio paesistico e manufatto, attraverso una modellazione equilibrata di scavi e riporti conforme al terreno. Utilizzare materiale vegetale come materiale da costruzione in abbinamento con altri materiali inerti.;

Stoccaggio e smaltimento dei rifiuti: si dovranno prevedere spazi adeguati in ogni edificio per lo stoccaggio dei rifiuti per la raccolta differenziata. Il locale dovrà essere dotato di ventilazione naturale e/o meccanica.

Utilizzo di terre e rocce: secondo quanto al Dl 185/2008

Art.69 Rispetto delle Prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica

Poiché nel territorio del Comune di Oriolo Romano è in vigore un piano di zonizzazione acustica, che fissa i limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno e che tale strumento riveste particolare importanza per la salute pubblica, per favorire la vivibilità del

territorio sotto l'aspetto dell'inquinamento da rumore, ogni nuovo intervento dovrà rispondere a quanto normato per le singole tipologie di insediamento e per l'uso di materiali isolanti. La verifica dovrà essere dimostrata attraverso specifica dichiarazione asseverante, da allegare alla richiesta del titolo edilizio.

Art. 70 Obbligo di Evitare Ristagni d'Acqua

La costruzione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita in maniera da evitare la formazione di ristagni di acqua anche temporanei e da consentire il regolare deflusso delle acque dei terreni, a qualunque uso o destinazione essi siano adibiti.

Art. 71 Bonifica Aree Fabbricabili

E' vietata la costruzione di edifici su terreni eccessivamente umidi e che abbiano servito nel passato come deposito di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, se non si sia prima provveduto a ridurre il terreno medesimo in perfette condizioni igieniche, in osservazione della normativa vigente in materia.

Per la bonifica delle aree già destinate a cimiteri, dovranno essere osservate le norme del regolamento di polizia mortuaria.

Art. 72 Immissione degli Scarichi Privati nelle Fogne Pubbliche

E' fatto obbligo ai proprietari di immobili urbani di convogliare le **acque reflue** provenienti dai fabbricati nelle pubbliche fogne.

Le relative condutture, fino al pozzetto di intercettazione posto in opera dal Comune su suolo pubblico, verranno eseguite e mantenute direttamente dal privato.

Il successivo allacciamento alla condotta stradale verrà eseguito sotto il controllo dell'Ente erogatore del servizio.

Il ripristino del manto stradale, in conseguenza dei lavori eseguiti, è anch'esso effettuato a cura e a spese dell'interessato, in conformità a quanto disposto dall'articolo seguente.

In materia dovranno altresì essere osservate le disposizioni sancite dai vigenti regolamenti e a quanto al D.L.gs n.152/2006 e alla **Delibera 4 febbraio 1977**.

Art. 73 Manomissione del Suolo Pubblico

Chiunque intenda eseguire qualsiasi manomissione del suolo pubblico o di uso pubblico, dovrà ottenere apposita autorizzazione dall'Amministrazione Comunale e prestare un congruo deposito cauzionale, richiesto dalla stessa.

I lavori di restauro della pavimentazione stradale dei marciapiedi e dei manufatti alterati dal concessionario di tale autorizzazione dovranno essere eseguiti a cura e spese del concessionario.

Art. 74 Spazi Interni agli Edifici

Negli spazi interni definiti come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione, nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso del parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali e orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Le "chiostrine" dovranno essere in comunicazione diretta per mezzo di corridoi o passaggi con le vie contornanti esternamente il fabbricato in modo che possa in essi prodursi una continua rinnovazione d'aria, dovranno avere una superficie non minore di 1/20 della somma della superficie dei muri che la delimitano, In nessun caso tuttavia la distanza tra i muri potrà essere minore di m.4 (I. M. 20 giugno 1896).

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino, tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque meteoriche mediante opportune pendenze e fognoli sifonati

Art. 75 Uso dei Distacchi fra i Fabbricati

I distacchi esistenti fra i fabbricati possono essere utilizzati soltanto per: giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista un'efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 76 Convogliamento Acque Reflue

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di permesso di costruire, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque reflue, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficienze sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere del SISP. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

In materia dovranno altresì essere osservate le disposizioni sancite dai vigenti regolamenti e a quanto al D.L.gs n.152/1999 e alla Delibera 4 febbraio 1977.

Art. 77 Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un cm. per ogni 300mq di superficie lorda servita, con un minimo di 100cm per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno, le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici. Devono essere rispettate le vigenti norme antincendio.

Art. 78 Prevenzione di pericoli di incendio

Ogni focolare, stufa, cucina, forno o simili, deve avere una apposita canna per la eliminazione dei prodotti della combustione. Le canne da fumo devono di norma essere incassate, avere le pareti lisce e possibilmente verticali, ed essere costruite con materiali impermeabili per evitare macchie all'esterno dei muri, qualora vengano costruite esternamente di muri, ne dovranno essere particolarmente curate le finiture strutturali ed estetiche.

Le bocche, canne e tubi di camino, di stufa, di forno e simili siano murarie, di terra cotta o di altro materiale, non possono essere addossate a pareti di legno ma ne devono distare almeno trenta centimetri; esse devono essere convenientemente isolate se attraversano pareti di fabbrica nelle quali vi sia possibilità di incendio.

La fuoriuscita dei fumi dalle canne fumarie deve verificarsi a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

I camini industriali devono avere dai confini della proprietà su cui sorgono verso le proprietà vicine una distanza uguale ad almeno metà della loro altezza; una distanza di almeno m. 6,50 dalla pubblica via ed essere muniti di parafulmini.

I locali nei quali sono collocati forni per pane, pasticcerie e simili, devono essere costruiti anche nei particolari, con materiale incombustibile.

Gli impianti dei sottotetti praticabili devono essere protetti con uno strato di materiali incombustibili e difficilmente disgregabili, come tavole di cotto, piastrelle di cemento o simili.

Ogni fabbricato deve essere munito di comodi accessi al tetto in numero proporzionato alla sua superficie.

Le rampe delle scale, i pianerottoli e le gabbie di scale, dovranno essere costruiti con materiale resistente al fuoco. Scale di legno, interne o esterne, sono ammesse in edifici di modeste dimensioni (case singole, ville ecc.) composti di pianoterra e primo piano. Le scale di accesso ai locali seminterrati dovranno comunque essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

Ogni vano di scale dovrà essere in diretta comunicazione con strade o cortili.

Al fine dello smaltimento di eventuali fumi ogni vano scale che serve tre o più piani dovrà essere previsto alla sommità di aperture, se munite di infissi, facilmente manovrabili.

Se il vano scale prende luce dalla sommità di lucernario di copertura dovrà essere costruito con vetri retinati e con altri materiali resistenti al fuoco, quali cemento armato dello spessore di 15 cm. o muratura di mattoni pieni di spessore di 2 teste.

I vani di comunicazione delle gabbie di scale con locali adibiti a cantine e con i sottotetti dovranno essere muniti di serramenti incombustibili e resistenti al fuoco, apribili verso il vano scale.

I fabbricati contigui le cui coperture siano costruite con materiali non resistenti al fuoco, dovranno essere divisi da muri taglia fuoco dello spessore minimo di 0,25 sopraelevati di almeno 0,60 sopra il tetto.

Se i fabbricati sono di diversa altezza, il fabbricato più alto non dovrà essere munito di gronda salvo che questa non sia costruita con materiale resistente al fuoco.

Se una campata di tetto supera i 30 metri, dovrà essere divisa da muri taglia fuoco. Se una parte dell'edificio è adibita a magazzino, autorimessa, deposito ecc. e l'altra parte ad abitazione, le due parti dovranno essere divise da strutture taglia fuoco.

Le autorimesse, i fabbricati destinati ad usi industriali e commerciali, o adibiti ad usi speciali, dovranno uniformarsi alle norme di sicurezza ed ai regolamenti emanati dalle competenti autorità. Altrettanto dicasi per i locali e le installazioni adibiti ad usi speciali quali centrali termiche, depositi di materiali infiammabili o combustibili.

Tutti i progetti per nuove costruzioni civili ed industriali sono soggetti, agli effetti della prevenzione degli incendi, alla preventiva approvazione del comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Art. 79 Classificazione dei Locali Agibili

I locali si classificano in:

- a) locali abitabili nei quali si svolge la vita o l'attività principale delle persone; tali sono:
- a1) soggiorni, **qualora comprenda annesso posto di cottura senza parete fissa né serramento tra i due spazi, dovrà avere una superficie totale di almeno 23 mq. e con un adeguato impianto di aspirazione**, sale da pranzo, cucine, camere da letto;
 - a2) uffici, studi, sale di lettura, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, per la ristorazione, gabinetti medici, banche, istituti di credito;
 - a3) laboratori tecnico-scientifici, negozi di vendita, officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio e relative attività di lavoro, cucine collettive, lavanderie, parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli e vendite, magazzini, depositi o archivi in cui la presenza delle personale è prolungata oltre le operazioni di carico e scarico o pulizia, locali nei quali viene permanentemente svolta una attività lavorativa non compresi tra quelli elencati al punto a2);
- b) locali accessori o di servizio nei quali l'attività delle persone è limitata a ben definite operazioni. Tali sono:
- b1) bagni e relativi disimpegni, corridoi, zone cottura ricavate nel vano soggiorno;
 - b2) magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia, autorimesse non rientranti nella categoria a3), garage, locali per macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza, stalle, porcilaie, annessi agricoli;
 - b3) ripostigli, locali macchine con funzionamento automatico, vani scala

Art. 80 Dimensione dei Locali

locali residenziali

I locali di cui al punto a1) non possono avere superficie utile minima (al netto degli ingombri murari) inferiore a:

mq. 9 nel caso di camere da letto per una persona,

mq. 14 nel caso di camere da letto per due persone

Ogni alloggio ad uso residenziale deve essere dotato di un soggiorno di almeno mq. 14.

Tutte le abitazioni devono avere una superficie utile minima di mq. 28 comprensivi dei bagni ed antibagni, con esclusione di eventuali accessori, se per una persona, e di mq 38 se per due persone.

locali non residenziali

I locali di cui ai punti a2 e a3 non possono avere in ogni caso dimensione inferiore a 9 mq. In particolare:

gli uffici, studi professionali dovranno avere una superficie utile minima di mq.5 per addetto;

sale mensa, refettori, locali di riposo (quando previsti) dovranno avere una superficie minima di mq. 1,5 per utilizzatore di turno.

I locali di cui al punto b1) b2) e b3) destinati ad attività lavorativa devono avere le seguenti dimensioni minime:

spogliatoi (quando previsti) mq. 1,2 di superficie minima, per addetto per turno, con lato minimo di m. 1,2 e s.u. minima di mq. 4;

servizio igienico: la superficie in pianta del locale WC con lavabo deve essere di almeno mq. 2; nel caso in cui il lavabo sia posto nell'antibagno la superficie del locale WC può essere ridotta fino a mq. 1 con lato minimo comunque non inferiore a m. 0,90.

Il disimpegno con lavabo (antibagno) deve avere una superficie minima di mq. 1,5.

Nel caso di accessori ed ambienti la cui destinazione d'uso prevede la produzione e manipolazione di alimenti e bevande è fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente e successive modificazioni ed integrazioni.

I servizi igienici e/o docce non devono avere accesso dai locali di categoria a2) e a3) se non attraverso disimpegno, corridoio o antibagno.

Art. 81 Altezza dei Locali

Ad eccezione delle unità immobiliari del Centro Storico per cui si deve fare riferimento alle specifiche NTA previste dal P.U.C.G., i locali di cui ai punti a1) e a2) devono avere altezza da pavimento a soffitto uguale o superiore a m. 2,70 **riducibile a mt. 2,40 per i corridoi, disimpegni, gabinetti e ripostigli**. Fanno eccezione i locali sottoportico (mezzanini destinati ad ufficio) che possono avere altezza uguale o superiore a m. 2,50.

Nel caso di soffitti a gradoni l'altezza minima 2,40, per la parte non con $h = >2,70$ non possono essere inferiori al 50% del vano.

Nel caso di soffitti in pendenza, l'altezza minima prevista per i locali di categoria a1) dovrà intendersi come media, con una minima non inferiore a m. 2,20.

I sottotetti possono essere destinati ad abitazione, **secondo quanto normato dalla legge R. L. 13/09** a condizione che, fermo restando l'obbligo di rispettare tutti gli altri requisiti previsti dal presente regolamento, l'altezza media di ogni vano abitabile sia uguale o superiore a m. 2,70 con altezza libera in corrispondenza dell'imposta del tetto sul lato della gronda non inferiore a m. 2,20.

Nel caso di soffitti in pendenza, l'altezza minima prevista per i locali di categoria a2) e a3) dovrà intendersi come media, con una minima non inferiore a m. 2,20.

In caso diverso i sottotetti possono essere destinati solo all'uso di cui alla categoria b3.

I locali di cui al punto a3) non possono avere altezza inferiore a m. 3,00, ad eccezione dei fondi adibiti a negozi di vendita in zone classificate A ai sensi del D.M. 1444/68 che non devono avere altezza inferiore a m. 2,70

I locali di cui ai punti b1), b2) e b3) non possono avere altezza inferiore a m. 2,40.

La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dal D.M. 5 luglio 1975 e dall'Art. 43 della L. 5 agosto 1978 n.457 e, per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali.

Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:

per le nuove costruzioni, nei casi di:

- ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
- inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;

per le costruzioni esistenti, nei casi di:

- interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
- interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.

In tutti i casi menzionati al comma precedente, il rilascio del certificato di agibilità è comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti e di cui agli

articoli specifici del presente regolamento o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del servizio sanitario competente.

costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali.

Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna. L'intensità, la qualità e la distribuzione delle sorgenti di luce artificiale negli ambienti di lavoro devono essere idonee allo svolgimento dello specifico compito visivo.

Art. 82 Illuminazione dei Locali Agibili

Locali Residenziali

- locali di categoria a1)
- I locali di cui al punto a1) devono usufruire di illuminazione naturale e diretta. Ciascun vano deve quindi essere dotato di almeno una finestra che si apre all'aria libera con una superficie illuminante pari ad almeno 1/8 della superficie utile del vano medesimo.

Non concorrono al rispetto di quanto previsto dal comma precedente i portoni o portoncini di accesso all'unità immobiliare, anche se vetrati ad esclusione delle unità edilizie delle zone A quando siano presenti e conservati esempi tipologici di riconosciuta tradizione **che costituiscono elementi d'identità, dimostrabili attraverso opportune fonti documentali, la cui sostituzione introdurrebbe un 'elemento di conflittualità non compatibile con la forma tipologica propria di quelle unità edilizie.**

Locali non Residenziali

- locali di categoria a2 e a3
 - a) I locali destinati all'esercizio di una attività lavorativa, di cui ai punti a2) e a3), devono usufruire di illuminazione naturale e diretta. Le superfici illuminanti non devono essere inferiori a: 1/8 della superficie utile del locale indipendentemente dalla metratura dei locali. **Tutti i locali eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi e vani scale e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso .**

Ai fini dell'applicazione della norma di cui al 2° comma del presente articolo, si applica il seguente parametro:

-il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernari;

-il 25% della superficie illuminante deve essere collocata a parete se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna;

Al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo il progettista deve valutare l'efficacia dell'utilizzo di schermature esterne alla superficie finestrata. Queste possono essere fisse o mobili; le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali. Tale valutazione deve essere riportata nella relazione tecnica consegnata allo sportello unico per ottenere il titolo abilitativo.

Si richiede al progettista di adottare sistemi schermanti esterni per immobili superiori a 1000 m2 di superfici calpestabile utile nel caso di nuova costruzione e ristrutturazione (ad eccezione di: categorie di edifici E6 e E8 , come definite dal DPR 412/93, attività sportive, industriali e artigianali, collegi, conventi, case di pena e caserme per il residenziale) che ne consentano la

schermatura dalla radiazione solare durante il periodo estivo ed evitano l'abbagliamento diretto anche durante la stagione invernale .

Le schermature esterne fisse o mobili (aggetti, frangisole, logge, ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate. In particolare schermi orizzontali (aggetti, brise soleil) per superfici trasparenti con orientamento Sud o con piccole deviazioni da Sud e schermi (wingwalls, brise soleil) verticali a Est e a Ovest e per piccole derivazioni relative. Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere

La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi, nonché la proiezione di ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolino il compito visivo.

Negli stabilimenti e negli ambienti di lavoro in genere, devono esistere mezzi di illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambienti di lavoro.

Gli accessi, le rampe esterne e gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna temporizzato.

Per i locali di categoria a3) valgono le seguenti norme:

possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte a partire da cm. 80 dal pavimento.

Per i locali la cui profondità superi di 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25% per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra dal pavimento.

Fatte salve motivate esigenze tecniche da valutare da parte dell'ufficio competente della AUSL dovrà essere garantita l'illuminazione naturale distribuita uniformemente con R.A.I. non inferiore a 1/8 (realizzata con il 50% con elementi a parete) così pure dovrà essere garantito il requisito di aereazione naturale (1/8 della superficie del locale) con aperture finestrate escluse porte, portoni d'ingresso e uscite di sicurezza.

Art. 83 Aerazione dei Locali Agibili

L'aerazione dei locali agibili deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.

- locali di categoria a1)

Ciascun alloggio destinato ad abitazione deve essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (cioè mediante aperture ubicate su fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo. L'illuminazione deve essere garantita da una superficie finestra con idoneo coefficiente di trasparenza.

Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano ai monolocali e ai mono e bilocali in ristrutturazione che possono essere areati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.

Possono usufruire di ventilazione artificiale i locali accessori e di servizio.

- locali di categoria a2) e a3)

Tutti i locali di categoria a2 e a3) devono essere dotati di superfici apribili attestate su spazi esterni e con comandi ad altezza d'uomo.

La superficie apribile deve corrispondere almeno a 1/8 della superficie utile del locale indipendentemente dai metri quadri di pavimento.

Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, che i ricambi naturali mediante installazione d'appositi dispositivi (quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori).

Qualora il processo produttivo, per le proprie caratteristiche tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente o in caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (ad es. istituti bancari) può essere fatto ricorso all'aerazione forzata. In tal caso il flusso di aerazione deve essere distribuito in modo da evitare sacche di ristagno.,

Nel caso di aerazione forzata l'aria di rinnovo (ricambio d'aria) deve essere rispettato quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di immissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata.

E' obbligatorio negli edifici pubblici soggetti da normativa vigente al "ricambio d'aria forzato" inoltre l'utilizzo di recuperatori di calore con un'efficienza almeno pari al 70%.

Nei casi in cui è prevista l'installazione, gli eventuali impianti di raffrescamento dell'aria a compressione dovranno avere un'efficienza (EER) maggiore o uguale a 2.5 con temperature di progetto interne ed esterne come previste dal DPR 412/93.

E' comunque da privilegiare lo scambio termico con il terreno (pompe di calore geotermiche) o con la prima falda. (nel rispetto dell'articolo 186 del D.lgs 152/2006. e come modificato dal D.lgs 4 del 16/ 02/ 2008.

Nei locali aperti al pubblico e destinati ad esposizione e vendita, su parere dell'Azienda A.U.S.L. competente per territorio, possono essere autorizzate aree sprovviste di illuminazione e aerazione naturali, purché siano installati idonei sistemi di aerazione e illuminazione artificiali.

In alternativa ai requisiti sopra descritti i locali devono essere provvisti di aerazione artificiale corrispondente ai parametri di Legge previsti.

- locali di categoria b1) b2) e b3):

I locali di categoria b2) e b3) possono essere sprovvisti di aerazione naturale, quando non espressamente indicato come nel caso di autorimesse, ad esclusione dei servizi igienici- wc e spogliatoi per i quali, in caso di superficie apribile attestata su spazi esterni assente o inferiore a 1/8 della superficie utile del locale, deve essere fatto ricorso all'aerazione forzata.

In caso di servizi igienici privi di aerazione naturale, l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi ora se in espulsione continua, ovvero assicurare almeno 3 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione di ambiente, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico temporizzato. Lo sbocco dell'impianto di aerazione forzata deve essere collocata in modo da non recare nocumento alle proprietà confinanti.

*Art. 84 Requisiti degli Edifici Esistenti
(art. soppresso in seguito a parere AUSL)*

Art. 85 Locali di Ricovero

Nel caso di attività lavorative comportanti rischio di esposizione al piombo o all'amianto, devono essere predisposte aree speciali che consentano la sosta senza il rischio di contaminazione.

Analoghi locali di ricovero è opportuno vengano previsti negli ambienti di lavoro dove vengono manipolati altri prodotti nocivi, tossici, cancerogeni o mutageni.

Art. 86 Requisiti di igiene edilizia per strutture sanitarie

Le strutture sanitarie non soggette ad autorizzazione ai sensi degli art.193 e 194 T.U.LL.SS. né alla L.R. 23.2.1999 n.8 devono **con riferimento alla normativa regionale vigente (L.R. 4/2003, regolamento regionale 272007, DGR 73/2008 e Decreto del Presidente in qualità di Commissario ad acta 10.11.2010, n.90)]** essere dotate dei seguenti locali:

1. sala d'attesa – superficie minima mq. 9 e tutti i requisiti previsti per i locali di categoria a2
2. sala visite – superficie minima mq. 9 e tutti i requisiti previsti per i locali di categoria a2) ; pareti lavabili e disinfettabili per un'altezza di almeno 2 metri e tinteggiate in colori chiari; dotata di lavabo a comando non manuale, eccetto i casi in cui comunichi direttamente con il servizio igienico ad uso esclusivo del personale sanitario;
3. servizio igienico per il pubblico – nel caso la sala visite sia dotata di servizio ad uso esclusivo del personale sanitario, deve essere obbligatoriamente previsto il servizio igienico per il pubblico.

I pavimenti di detti ambienti dovranno essere realizzati in materiale facilmente lavabile e disinfettabile.

Art. 87 Altre Caratteristiche dei Luoghi di Lavoro

1. Porte, vie e uscite di emergenza

Le porte dei locali di lavoro, le vie di uscita e di emergenza devono essere realizzate in conformità alle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro.

2. Scale e parapetti

Salva la normativa in materia di prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro, le pavimentazioni delle scale devono essere antiscivolo.

Sono ammesse scale a chiocciola esclusivamente per accedere a locali accessori, non utilizzati come depositi funzionali all'attività e che non comportano presenza di personale.

Le scale a chiocciola devono inoltre garantire una pedata non inferiore a 30 cm. nella linea di passo.

3. Dotazione dei servizi igienico -assistenziali

Tutti i luoghi di lavoro devono essere dotati dei seguenti servizi:

- wc, preferibilmente distinti per sesso;
- lavandini;

Per i servizi sopra indicati e nei casi in cui sia prevista per legge la dotazione di ulteriori servizi igienico- assistenziali, è opportuno che siano seguite le seguenti indicazioni:

- wc – almeno uno ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti;
- lavandini: almeno uno ogni 5 lavoratori (o frazione di 5) contemporaneamente presenti;

- docce – almeno una ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti. Il numero delle docce deve essere aumentato qualora effettive esigenze, dovute alle lavorazioni svolte, lo richiedano.

Art. 88 Piani Interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimesse e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio di aria.

Art. 89 Piani Seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni diurne, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a m.1,60 rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m.2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Il pavimento dovrà risultare a 1 metro più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo; i muri e i pavimenti protetti, mediante materiali adatti all'umidità, le finestre di superficie 1/8 della superficie del pavimento e con un'altezza di mt 0,80 sul livello del terreno circostante ed aperta all'aria libera; l'elevazione del piano terreno sul piano stradale e sul terreno circostante dovrà essere di almeno di mt 0,50 che sarà utilizzato per vespaio se non esiste piano sottostante cantinato e le pareti esterne siano separate da terrapieno mediante intercapedine ventilata a luce libera di mt 1 tra muro del seminterrato e muro di sostegno del terrapieno.

Art. 90 Piani Terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati, su vespaio areato, di almeno di cm.30 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali idonei; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m.2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m.3,00 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m.2,40.

Art. 91 Piani Sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m.2,70 e l'altezza minima non inferiore a m.2,20 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. I tetti, le terrazze e simili quando servano quale soffitto a locali abitabili devono essere costruiti in modo da rispondere perfettamente allo scopo, e soprattutto in modo da impedire gli

stillicidi ed un' influenza troppo diretta delle variazioni della temperatura esterna sull'ambiente interno.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature con certificato da tecnico e o istituto autorizzato.

Art. 92 Norme comuni a tutti i piani abitabili

Tutti i locali eccetto quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo d'assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrabile apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Art. 93 Camera d'aria

Tutte le nuove abitazioni aventi locali al piano terreno ad uso abitazione dovranno essere isolate dal terreno attraverso camere d'aria o vespaio areato come indicato all'articolo 90.

I locali dell'ultimo piano dovranno avere uno spazio od intercapedine compreso fra il solaio soffitto dei locali stessi e la copertura del tetto.

La suddetta intercapedine non è richiesta nel caso che i locali siano provvisti di solaio di sottotetto, mentre è obbligatoria per le coperture costituite da terrazzi di cemento e di laterizio armato

Art. 94 Fabbricati in Zona Rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono, inoltre seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per gli animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatiche non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m.10,00. la dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficio preposto della A.U.S.L. o dai vigili del fuoco.

Chiunque voglia provvedere alla escavazione di pozzi per uso diverso dal domestico deve presentare apposita istanza alla Provincia, come previsto dal D.Lg. n. 152/2006 e s.m.i. Per l'uso domestico non necessita autorizzazione, ma è indispensabile la denuncia del pozzo da effettuare ai sensi del D.lgs 275/1993 ad esclusione delle zone di salvaguardia. Pompe mobili o semifisse, di altri congegni elevatori o di sifoni, posti sulle sponde ed a cavaliere degli argini, sono concesse purché nel rispetto della legge Regione Lazio n.°41/ 1992.

la portata dell'acqua attinta non superi i 100 litri a minuto secondo;

non siano intaccati gli argini, né pregiudicate le difese del corso d'acqua;

non siano alterate le condizioni del corso d'acqua con pericolo per le utenze esistenti e sia salvaguardato il minimo deflusso costante vitale del corso d'acqua, ove definito".

Le licenze di attingimento non possono essere concesse per più di cinque anni, per irrigare lo stesso appezzamento di terreno.

Come previsto dal D.Lgs. 152/06, tutti gli scarichi di acque reflue devono essere autorizzati

Art. 95 Migliorie Igieniche ai Fabbricati Esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale areato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. Il responsabile della U.T.C. può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO III
Norme Relative alle Aree Scoperte

Art.96 Manutenzione delle Aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 97 Depositi su Aree Scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione . L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV
Norme di Buona Costruzione

Art. 98 Formazione del Cantiere e promozione della sicurezza nel settore delle costruzioni.

Chiunque, per dare esecuzione ad un atto abilitativi in materia edilizia, debba occupare suolo pubblico ed ostacolare il pubblico transito, dovrà, prima di dare inizio alle opere, inoltrare domanda all'Amministrazione ed ottenere l'autorizzazione all'occupazione al suolo pubblico ed alla recinzione del cantiere.

La recinzione dovrà farsi con materiale adeguato e secondo le istruzioni che, al riguardo, saranno impartite dal competente ufficio comunale. Nell'autorizzazione ad eseguire tale recinzione dovrà essere identificato lo spazio pubblico da recingere e l'altezza della recinzione.

Le porte di accesso al cantiere dovranno aprirsi verso l'interno ed essere munite di serratura per la chiusura durante le ore di sospensione del lavoro.

E' data facoltà al Comune di usare, senza recare danno od intralcio ai lavori, le recinzioni per il servizio delle pubbliche affissioni da esso esercitato, senza corrispondere per tale uso nessun compenso al proprietario.

Le recinzioni dovranno essere provviste ad ogni angolo, di lanterna o lampada elettrica a luce rossa, che dovrà rimanere accesa dal tramonto al levar del sole.

Dopo il compimento dei lavori il titolare del titolo abilitativo in materia edilizia dovrà provvedere alla sollecita rimozione della recinzione dei cantieri, dei ponti e di quanto altro sia di impedimento alla visibilità, restituendo libero da ogni ingombro e rimesso in pristino il suolo pubblico provvisoriamente occupato.

Al fine di assicurare la pubblica incolumità ed il libero transito, in caso di sospensione volontaria o coatta dei lavori, le armature e le recinzioni dovranno essere rimosse, salvo che la rimozione non crei pericolo od ostacolo maggiore.

Se il titolare della licenza non adempie alla rimozione delle armature, benché intimatagli, questa sarà effettuata mediante esecuzione forzata, a norma di legge.

Dovranno, comunque, essere osservate le norme di legge o regolamento vigenti, ivi comprese quelle che disciplinano le emissioni rumorose.

Per la promozione della sicurezza nel settore delle costruzioni il presente regolamento edilizio accogliendo quanto alle specifiche prescrizioni dell'Amministrazione Provinciale di Viterbo e al **D.lgs 81/08** fissa:

per l'Amministrazione Comunale l'impegno a:

1. **fornire** al committente all'atto della richiesta del titolo autorizzativo (permesso di costruire e Dia) il materiale informativo di cui al Protocollo che istituisce la Conferenza Provinciale Permanente per "il rispetto delle norme di sicurezza nei cantieri" elaborato dalla Ausl, dalla Direzione Provinciale del lavoro, dalla I.N.A.I.L, dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura, dalle Parti Sociali e dagli Ordini e Collegi professionali circa gli obblighi e le responsabilità previsti dal D.lgs.81/08.
2. che all'atto dell'acquisizione dei progetti **richieda** che la relazione tecnica di progetto contenga le indicazioni sulla presunta entità dei lavori espressa in uomini-giorno, nonché le motivazioni che comportano o meno l'obbligo di nomina, da parte del committente, del coordinatore della sicurezza per la progettazione e del coordinatore della sicurezza in esecuzione dell'opera ai **sensi delle disposizioni di legge**. Nel caso in cui la relazione preveda la nomina del coordinatore della sicurezza per la progettazione e per l'esecuzione dell'opera, acquisire l'atto di nomina da parte del committente del coordinatore della sicurezza per la progettazione e eventualmente per l'esecuzione delle opere;
3. **acquisire** il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori, con l'indicazione dell'organico medio annuo **impegnato**;
4. **acquisire**, prima dell'inizio lavori, il nominativo delle **eventuali altre** imprese esecutrici dei lavori, nonché direttamente e non tramite l'impresa interessata, il DURC relativo alle imprese stesse. In caso dell'Impresa esecutrice dei lavori, **risulti** sprovvista del DURC è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.
5. **sospendere** il titolo autorizzativo in caso di accertata assenza della certificazione della regolarità contributiva delle imprese esecutrici dei lavori, in conformità ai disposti legislativi vigenti e a quanto al **al D.lgs 81/08**
6. **trasmettere mensilmente all'INAIL** l'elenco delle concessioni o autorizzazioni rilasciate, allo scopo di verificare se il committente, provvisto del titolo autorizzativo, provveda a denunciare i lavori all'INAIL .

Art. 99 Ponti di Servizio

Salvo in ogni caso la osservanza delle disposizioni di legge o di regolamento vigenti in materia, i ponti di servizio, le incastellature ecc. dovranno essere posti in opera secondo le migliori regole

d'arte, al fine di garantire la incolumità dei lavoratori, impedire la caduta dei materiali ed evitare danni e molestie ai terzi ed alla pubblica viabilità.

Quando non sia permessa la recinzione del cantiere, il ponte od i ponti di servizio, montati in luoghi di pubblico passaggio, non potranno avere impalcato ad una altezza minore di m. 2,50 dal suolo.

Art. 100 Demolizioni e Scavi

Nelle demolizioni è vietato gettare, tanto dai ponti di servizio, quanto dalla sommità delle opere di demolizione, i materiali rimossi i quali, i quali dovranno essere calati a mezzo di apposite apparecchiature, evitando il sollevamento di polvere con opportune bagnature.

Durante i lavori di demolizione dovrà essere usata ogni cautela possibile per evitare danni alle persone e alle cose, ed essere in particolare, evitato il rovesciamento a terra di interi blocchi in muratura e qualunque movimento del terreno per non arrecare danno ai fabbricati vicini.

Gli scavi dovranno essere fatti in modo da impedire rovine e frammenti, e le pareti di essi dovranno essere sufficientemente puntellate, salvo che non presentino adeguata scarpa.

Gli scavi in corso su suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposito recinto e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne.

Dovranno comunque essere osservate le norme di legge o di regolamento vigenti, in particolare le disposizioni relative alle emissioni rumorose.

Art. 101 Stabilità e Sicurezza delle Nuove Costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, con particolare riferimento alle norme antisismiche, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 102 Stabilità e Sicurezza degli Edifici Esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione di ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione.

CAPO V **Uso di Suolo, Spazio e Servizi Pubblici**

Art. 103 Occupazione Temporanea o Permanente di Spazio o Suolo o Sottosuolo Pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del sindaco, il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa,

quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art.49.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza la specifica autorizzazione del sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però rispettare le norme vigenti.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Si potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità e secondo quanto previsto dallo specifico Regolamento in atto nel Comune di Oriolo Romano.

Art. 104 Rinvenimenti e Scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle leggi vigenti sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa

CAPO VI

Garanzie della Pubblica Incolumità

Art. 105 Segnalazione, Recinzione e Illuminazione della Zona dei Lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

1. nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
2. nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
3. denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
4. nome, cognome e qualifica dell'assistente;
5. una sezione sistematica dell'edificio indicante il numero del piano di progetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nel permesso di costruire e dotato di razionale servizio igienico.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b. tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m.2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 106 Ponti e Scale di Servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 107 Scarico dei Materiali – Demolizioni – Nettezza delle Strade Adiacenti ai Cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediate opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Lo smaltimento dei rifiuti deve avvenire in discariche autorizzate a seconda della natura degli stessi, secondo quanto previsto dal D.Lgs n.22/97 e s.m.i., dal D.M. n.145/98, dalla L.R.Lazio n.27/98 e dal Reg.Prov. Gestione Rifiuti ai sensi del D.M. n.471/99.

Chiunque cagioni inquinamento viene punito con le sanzioni previste di cui all'art.51 bis del D.Lgs n.22/97.

Art.108 Responsabilità degli Esecutori di Opere

L'assuntore dei lavori (o se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari ed agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 109 Rimozione delle Recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Art. 110 Deflusso delle Acque meteoriche

Tutti gli allacci alla rete della pubblica fognatura devono essere muniti di manufatti idonei a consentire l'agevole ispezione da parte del personale addetto.

In caso sia necessaria la costruzione di un nuovo pozzetto nella pubblica fognatura i lavori verranno eseguiti dal privato che presenta l'istanza, il proprietario del pozzetto realizzato sulla pubblica condotta sarà comunque il Comune.

Tutti gli scarichi provenienti da volumi fuori terra o comunque superiori alla quota stradale dovranno pervenire alla rete fognaria a servizio dell'area senza sollevamento alcuno e risultare separati dagli eventuali scarichi di volumi interrati o seminterrati.

Nella costruzione delle canalizzazioni all'interno delle aree private devono essere adottati tutti i provvedimenti necessari per ottenere la perfetta impermeabilità alla penetrazione di acqua dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami nella prevista condizione di esercizio, nonchè nell'ipotesi di funzionamento in carico della pubblica fognatura cui recapiti la rete interna all'area cortiliva.

All'interno delle aree cortilive private, dovrà essere comunque attuata la separazione tra la rete di raccolta delle acque nere e quella per il deflusso e l'allontanamento delle acque meteoriche.

L'area cortiliva dovrà essere dotata di apposite bocche per la captazione delle acque meteoriche in numero e posizione adeguata alla superficie per assicurare il drenaggio, secondo i materiali di pavimentazione impiegati, con adeguata conformazione delle necessarie pendenze.

Quota e conformazione dell'area cortiliva e del relativo sistema di deflusso delle acque meteoriche dovranno essere definiti e realizzati in modo da garantire la sicurezza da ogni possibile invasione dell'area stessa da parte di acque fognarie e/o di dilavamento stradale in caso di anomalo funzionamento della pubblica rete esterna, o di momentanea inefficienza delle caditoie in sede stradale.

Tali condizioni potranno, di norma, risultare conseguite tramite collocazione delle bocche di captazione delle acque meteoriche interne ad un livello non inferiore al minimo piano stradale, ovvero attraverso adeguata conformazione dell'area cortiliva secondo quote, lungo il fronte stradale, tali da consentire il medesimo risultato.

Negli insediamenti di qualunque tipo è tassativamente vietata qualsiasi possibilità di interferenza diretta o indiretta, neppure se attuata attraverso sfioratori o valvole di troppo pieno, tra cisterne e serbatoi di idrocarburi, oli combustibili e solventi e rete fognaria sia interna agli insediamenti che esterna ad essi.

E' severamente vietato scaricare in fognatura reflui potenzialmente pericolosi o dannosi per il personale operante nelle reti fognarie e negli impianti di trattamento e per i manufatti fognari ed i relativi impianti terminali o che possano ostacolare il regolare deflusso dei reflui nei tratti di fognatura di competenza pubblica.

In particolare è vietato lo scarico di:

- benzina, benzene ed in genere idrocarburi o loro derivati e comunque sostanze liquide, solide, gassose, in soluzione od in sospensione che possano determinare condizioni di esplosività od infiammabilità nella rete fognaria;
- petrolio e suoi prodotti raffinati o prodotti derivati da oli da taglio che possano formare emulsioni stabili con l'acqua;
- sostanze concentrate tossiche o che potrebbero causare la formazione di gas tossici quali, ad es., ammoniaca, ossido di carbonio, idrogeno solforato, acido cianidrico, anidride solforosa, ecc.;
- sostanze tossiche che possano, anche in combinazione con le altre sostanze reflue, costituire pericolo per le persone, gli animali o l'ambiente o che possano, comunque, pregiudicare il buon andamento del processo epurativo;
- reflui aventi acidità tale da presentare caratteristiche di corrosività per le strutture fognarie e di pericolosità per il personale addetto alla manutenzione e gestione;
- reflui aventi alcalinità tale da causare incrostazioni dannose alle strutture e comunque contenenti sostanze che, a temperatura compresa tra 10 e 38° C, possano precipitare, solidificare o divenire gelatinose;
- ogni sostanza classificabile come rifiuto solido (R.S.U., rottami, carogne di animali, fanghi di depurazione, di pretrattamento o di processo, stracci, piume, paglie, peli, carnicci, ecc.) anche se sminuzzata o triturrata;
- reflui contenenti sostanze radioattive in concentrazioni tali da costituire rischio per le persone e gli animali esposti alle radiazioni e per l'ambiente;
- reflui con carica batterica e/o virale di carattere patogeno tale da costituire rischio per le persone esposte durante il trattamento.

L'inosservanza dei divieti espone l'autore del fatto a rispondere, nei confronti del Comune, dei danni causati a persone e cose, ai sensi dell'art. 2043 del codice civile, ferme restando le sanzioni penali di legge e quelle amministrative previste dal presente Regolamento in conformità del Titolo V del d.lgs. [152/2006](#).

Per gli scarichi in pubblica fognatura di sostanze pericolose si applicano gli artt. 34 e 52 del d.lgs. [152/2006](#)

Art. 111 Sicurezza degli Impianti

Per l'ambito di applicazione si fa riferimento all'art.107 DPR380/2001. Sono soggetti abilitati all'installazione, trasformazione, ampliamento e manutenzione di detti impianti le imprese singole o associate che risultino regolarmente iscritte al registro delle ditte idonee (R.D.2011/34) e/o all'albo provinciale delle imprese istituito ai sensi della legge 443/85.

Le imprese installatrici dovranno risultare in possesso dei requisiti tecnici professionali fissati all'art.109 del DPR380/2001 e in possesso di attestato SOA (P.R.34/2000) per i lavori pubblici . Esclusivamente a questi soggetti committenti o proprietari dell'opera potranno affidare i lavori di installazione, trasformazione, ampliamento e manutenzione.

Al termine dei lavori l'installatore è tenuto a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 112 D.P.R.380/2001. Di tale dichiarazione, sottoscritta dal titolare dell'impresa installatrice e recante i numeri di partita IVA e di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché, ove previsto, il progetto redatto conformemente a quanto all'articolo 110 DPR 380/2001.

Il certificato di abitabilità sarà redatto dal responsabile dell'U.O.T. comunale.

In caso d'interventi su edifici già in possesso di detto certificato l'installatore dovrà, entro trenta giorni dalla fine dei lavori, produrre allo Sportello Unico, copia del progetto dell'intervento di rifacimento impiantistico e la dichiarazione di conformità dello stesso.

Alle violazioni di queste disposizioni come attività di sanzione è da considerarsi quanto all'articolo 120 D.P.R.380/2001.

Art. 112 Contenimento Energetico

Avvertenza: Gli edifici sono classificati, in base alla loro destinazione d'uso, in specifiche categorie - così come riportato all'allegato "A" che è parte integrante del Presente Regolamento Edilizio a cui si rimanda per l'individuazione dei requisiti prestazionali e dei paradigmi costruttivi da soddisfare e rispettare per il contenimento energetico.

L'allegato "A" è da intendersi come LINEE GUIDA elaborate per il rispetto delle modalità operative e delle specifiche tecniche a cui i progettisti dovranno attenersi per la redazione degli elaborati tecnici richiesti per la concessione dei titoli abilitativi

Si ricorda che i temi trattati riguardano le prescrizioni in merito a :

- L' orientamento dell'edificio ;
- L' isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi;
- L' Isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti;
- La Prestazione dei serramenti
- Il Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale;
- I Sistemi di produzione calore ad alto rendimento;
- Gli Impianti centralizzati di produzione calore;
- Le Fonti rinnovabili per la copertura del fabbisogno di acqua calda sanitaria;
- Le Fonti rinnovabili per la copertura del fabbisogno di energia elettrica;
- L'Integrazione degli impianti solari termici e fotovoltaici negli edifici;
- I Sistemi solari passivi;
- La Regolazione locale della temperatura dell'aria;
- I Sistemi di distribuzione del calore a bassa temperatura;
- La Contabilizzazione energetica;
- Il Teleriscaldamento urbano;
- Gli Impianti di climatizzazione estiva;
- L' Involucro edilizio: inerzia termica
- La Proposta di classificazione – Certificazione energetica degli edifici

Negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione devono essere progettati e messi in opera impianti in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

Per tale finalità dovranno essere realizzate coperture tecnologiche a captazione energetica, collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria e moduli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica destinata all'illuminazione delle parti comuni come specificato nell'allegato "A".

Negli edifici al di fuori del Centro Storico, sia pubblici che privati, di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia, dovranno essere attuati i seguenti interventi come specificato nell'allegato "A":

- installazione ed impiego di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- realizzazione di sistemi di recupero delle acque piovane e delle acque grigie e riutilizzo delle stesse per gli scarichi del water;
- utilizzo di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;
- installazione di rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua;
- impiego di pavimentazione drenanti nelle sistemazioni esterne dei lotti edificabili nel caso di copertura superiore al 50% della superficie esterna del lotto stesso.

Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente l'applicazione del presente articolo è graduata in relazione al tipo di intervento.

Al fine di favorire gli interventi per il risparmio energetico e per favorire l'utilizzo delle fonti di rinnovabili di energia, dal calcolo del volume imponibile vale quanto specificato all'articolo 38 del presente Regolamento Edilizio.

Il Comune provvede al controllo del rispetto delle norme del presente articolo secondo quanto previsto dalla L.10/1991, dal Dlgs 267/2000, dal D.P.R.380/2001, dal Dlgs n.115 /2008

Le sanzioni a seguito dell'inosservanza delle presenti norme sono previste dalla legge 10/1991; dal Dlgs267/200 e dal D.P.R.380/2001.

CAPO VII

Eliminazione delle Barriere Architettoniche

Art. 113 Accesso e Fruibilità delle Costruzioni da Parte di Persone Diversamente Abili.

Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili tali da rispondere a quanto disposto alla legge n.118/71 e DPR n.503/96 per gli edifici pubblici; alla legge n.13/89 per gli edifici privati; alla legge n.104/92 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché ai rispettivi regolamenti attuativi. Tali norme prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del presente Regolamento che risultassero incompatibili con le medesime.

Si intendono come "indispensabili" le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi che permettano il movimento legato alla vita e al lavoro.

Le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio. sono subordinati alla denuncia di inizio attività (DIA).

Le opere sono soggette alla preventiva approvazione della competente Soprintendenza quando intervengano in immobili con vincolo di tutela di cui al titolo I del DLgs n.490/99.

La dimostrazione di conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di

superamento delle barriere architettoniche dovrà essere assicurata da elaborati tecnici dove chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali. Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del DM 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione.

La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione redatta secondo le modalità di cui all'art.1 comma 4 della L. 13/89.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui al Titolo I° del DLgs n.490/99, quando l'adeguamento alle norme di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art.24 comma 2 della L. 104/92) può essere conseguita mediante opere provvisoriale, come definite dall'art.7 del DPR 164/56 nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.

In tutti i nuovi edifici residenziali le autorimesse singole o collettive, anche se eccedenti lo standard minimo previsto dal PRG, devono essere rese accessibili.

Per i nuovi edifici per garantire le prescrizioni tecniche di cui alla legge 13/98 si deve prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

Per quel che riguarda le deliberazioni in merito all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati vale quanto all'articolo 78 del D.P.R.380/2001 e a quanto specificatamente disposto dal codice civile (articoli 1120 e 1121).

Le autorizzazioni in deroga saranno autorizzate ai sensi dell'articolo 79 del D.P.R.380/2001.

Le richieste per interventi di superamento delle barriere architettoniche dovranno essere presentate contestualmente ad un certificato medico in carta libera attestante l'handicap e la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'articolo 47 P.R.445/2000 in cui si evinca la difficoltà di accesso alla propria abitazione.

TITOLO IV **Sanzioni e Disposizioni Transitorie**

CAPO UNICO

Art. 114 Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia e urbanistica .

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o eseguiti in assenza di presentazione della D.I.A. o per i quali sarebbe occorso il rilascio del permesso di costruire, l'intimazione del Sindaco o del Responsabile del Servizio Urbanistico per quanto di competenza comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere da atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello *statu quo ante*, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del sindaco o del Responsabile del Servizio Urbanistico per quanto di competenza comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il sindaco o il Responsabile del Servizio Urbanistico per quanto di competenza può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

Specificatamente salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni di tipo amministrativo si applica quanto agli articoli: 44 (sanzioni penali), 45 D.P.R.380/2001 (norme relative all'azione penale), 46 (nullità degli atti giuridici relativi ad edifici costruiti abusivamente), 47 (sanzioni a carico dei notai) e 48 (aziende erogatrici di pubblici servizi).

Per la violazione dell'osservanza delle disposizioni relative all'edificazione in zona sismica, gli ufficiali della polizia giudiziaria, i tecnici dell'U.O.T. comunale e in generale tutti gli agenti giurati a servizio dello Stato sono tenuti alla sorveglianza e denuncia secondo quanto agli articoli 97 e 98 D.P.R.380/2001.

Quando venga impartito ordine di demolizione qualora da parte del condannato non si ottemperi all'ordine espresso in forma irrevocabile o con decreto attuativo il competente ufficio regionale provvederà, anche con l'assistenza dell'autorità di forza pubblica, a spese del condannato.

Specificatamente per le violazioni alle disposizioni del presente Regolamento nonché alle prescrizioni allegate al permesso di costruire che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né siano perseguibili ai sensi della Legge Urbanistica, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L. 689/81 (come integrata e modificata dalla L. 507/99), le quali saranno irrogate ai sensi del D.Lgs n.267/00 art.7 bis e s.m.i.

Si individuano, di seguito, alcune tipologie di violazioni e disposizioni del presente Regolamento più ricorrenti o maggiormente significative, a fronte delle quali vengono determinate le seguenti sanzioni amministrative pecuniarie:

- a) mancata presentazione dell'atto formale di comunicazione di inizio e fine lavori per le opere previste nel permesso di costruire; sanzione min. 100 Euro – sanzione max 500 Euro;
- b) mancata apposizione del cartello di cantiere o apposizione di cartello incompleta sanzione min. 80 Euro sanzione max 400 Euro;
- c) mancata conservazione di copia del titolo abilitativo con relativi elaborati grafici in cantiere sanzione min. 50 Euro – sanzione max 250 Euro;
- d) mancata osservanza delle disposizioni sulle recinzioni provvisorie di cantiere; sanzione min. 80 Euro – sanzione max 400 Euro;
- e) scarico delle acque meteoriche dal pluviale direttamente sulla strada in caso di fabbricato prospiciente la pubblica sede stradale (sanzione min. 80 Euro – sanzione max 400 Euro);
- f) mancata ottemperanza delle prescrizioni tecniche in ordine agli elementi di finitura (quali per es. tinteggiature, intonaci, tipologie di materiali e di infissi, etc...) con particolare riferimento agli edifici di valore storicoarchitettonico sanzione min. 100

€uro – sanzione max 500 €uro .

Il pagamento in misura ridotta avviene nel rispetto dei criteri previsti dall'art.16 della L.689/81.

Art. 115 Adeguamento al Regolamento delle Costruzioni Preesistenti

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguire a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente e indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Art. 116 Disposizioni Transitorie

Le norme del presente Regolamento non si applicano ai progetti presentati in data anteriore alla sua adozione ([deliberazione C.C. 63 del 30.11.2010 e successiva integrazione per rettifica errore materiale avvenuta con deliberazione C.C. n. 2 del 26.01.2011](#)), per i quali sia stato acquisito il [parere della commissione edilizia](#), sempre che i medesimi siano conformi allo strumento urbanistico vigente..

Per tutte le definizioni del presente Regolamento che risultano in contrasto con le N.T.A. della Variante Generale al P.R.G., sono le definizioni ad assumere il carattere prevalente.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Le norme del presente del Regolamento non si applicano ai progetti presentati ai sensi della Legge Regionale n.21/2009 “ MISURE STRAORDINARIE PER IL SETTORE EDILIZIO ED INTERVENTI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE “ in vigore per il biennio 2009/2011, esclusivamente per le sole disposizioni e relative deroghe ammesse dall'articolato di legge.

Tutti i richiami contenuti nei presenti articoli, a leggi e disposizioni statali e regionali in materia che alla data della adozione del presente regolamento siano state totalmente o parzialmente abrogate si intendono prive di qualunque [efficacia e sostituite dalle prevalenti nuove disposizioni intervenute quali quelle indicate nel D.L. 13 Maggio 2011, n.70 \(decreto sviluppo\), convertito in legge 106 del 12.07.2011, come indicato nell'allegato A che verrà aggiornato e reso conforme ad eventuali modifiche legislative con scadenza annuale.](#)

INDICE:

TITOLO I.....	1
DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
CAPO I.....	1

NORME PRELIMINARI.....	1
ART.1 CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	1
ART.2 RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE.....	1
ART.3 VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	1
ART.4 DIRITTO DI ACCESSO AGLI ATTI.....	1
CAPO II.....	2
COMMISSIONE EDILIZIA E SPORTELLO PER L'EDILIZIA.....	2
ART.5 ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	2
ART.7 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	2
ART.8 SPORTELLO PER L'EDILIZIA.....	3
CAPO III.....	5
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI.....	5
ART.9 MANUTENZIONE ORDINARIA.....	5
ART.10 MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	5
ART.11 RESTAURO CONSERVATIVO.....	6
ART.12 RISANAMENTO IGIENICO E EDILIZIO.....	8
ART.13 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	8
ART.14 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	9
ART.15 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	9
ART.16 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE.....	9
ART.17 MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO.....	9
ART.18 INTERVENTI AL VERDE E AI PARCHI.....	10
ART.19 INTERVENTI DI SCAVI E REINTERRI.....	10
CAPO IV.....	10
OPERE SOGGETTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ.....	10
ART.20 OPERE ED ATTIVITÀ SOGGETTE A DIA.....	10
ART.21 DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DIA.....	11
ART.22 ISTRUTTORIA DELLE ISTANZE.....	12
CAPO V.....	12
OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE.....	12
ART.23 OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE.....	12
ART.24 LAVORI ESEGUIBILI SENZA TITOLO ABILITATIVO.....	13
ART.25 LAVORI ESEGUIBILI DI URGENZA.....	14
ART.26 DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE.....	14
ART.27 DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE.....	14
ART.28 ISTRUTTORIA DEI PROGETTI.....	16
ART.29 RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	16
ART.30 VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	16
ART.31 DEROGHE.....	17
CAPO VI.....	17
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE.....	17
ART.32 DIRETTORE DEI LAVORI.....	17

ART.33 INIZIO DEI LAVORI.....	18
ART. 34 CONTROLLO E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI.....	18
ART. 35 ULTIMAZIONE DEI LAVORI	18
ART. 36 CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ.....	18
TITOLO II.....	20
DISCIPLINA URBANISTICA.....	20
CAPO I.....	20
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI.....	20
ART. 37 INDICI PARAMETRI E POSSIBILITÀ DI MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI NON REPERITI	20
ART. 38 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI.....	21
CAPO II.....	30
PROGRAMMI URBANISTICI.....	30
ART. 39 AUTORIZZAZIONE AL PROGRAMMA URBANISTICO	30
ART. 40 PIANI DI LOTTIZZAZIONE O PIANI PLANIVOLUMETRICI CONSENSUALI.....	31
ART. 41 APPROVAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....	32
ART. 42 CONVENZIONI.....	32
ART. 43 STRADE PRIVATE.....	33
ART. 44 OBBLIGO DI OSSERVANZA DELLE NORME DI EDILIZIA ANTISISMICA.....	33
ART. 45 OPERE IN CEMENTO ARMATO.....	33
ART. 46 MATERIALE DA COSTRUZIONE.....	33
TITOLO III.....	33
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE.....	33
CAPO I.....	33
ASPETTO DEL FABBRICATI ED ARREDO URBANO.....	33
ART. 47 CAMPIONATURE.....	33
ART. 48 ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI.....	34
ART. 49 BALCONI E CORPI SPORGENTI SULLA PUBBLICA VIA.....	34
ART 50 PORTICI.....	35
ART 51 TERRAZZE E MANTI DI COPERTURA.....	35
ART 52 STRUTTURE ORIZZONTALI.....	35
ART 53 FINESTRE E PORTONI.....	35
ART 54 ANTENNE.....	36
ART. 55 TENDE.....	36
ART. 56 ARREDI DA GIARDINO.....	37
ART. 57 AUTORIMESSE.....	37
ART. 58 CHIOSCHI.....	38
ART.59 CONDIZIONATORI D’ARIA.....	38
ART.60 RECINZIONI.....	38
ART.61 SERVITÙ PUBBLICHE SPECIALI.....	39
ART. 62 CANALI DI GRONDA , PLUVIALI E COMIGNOLI.....	39
ART. 63 APPOSIZIONE E MANTENIMENTO DEI NUMERI CIVICI E DELLE TABELLE TOPONOMASTICHE.....	39
ART. 64 APPOSIZIONE E CONSERVAZIONE DI LAPIDI COMMEMORATIVE, STEMMI ED ALTRO.....	40
ART. 65 OBBLIGO DI ADOTTARE IN CASI SPECIALI LINEE ARCHITETTONICHE ANALOGHE AGLI EDIFICI VICINI.....	40

ART. 66 ESECUZIONE DI OPERE IN FABBRICATI AVENTI CARATTERE ARTISTICO E STORICO.....	40
ART. 67 ESECUZIONE DELLE OPERE IN CENTRO STORICO.....	40
ART. 68 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE.....	41
CAPO II.....	41
NORME IGIENICHE.....	41
ART.69 RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DEL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA.....	43
ART. 70 OBBLIGO DI EVITARE RISTAGNI D'ACQUA.....	43
ART. 71 BONIFICA AREE FABBRICABILI.....	43
ART. 72 IMMISSIONE DEGLI SCARICHI PRIVATI NELLE FOGNE PUBBLICHE.....	44
ART. 73 MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO.....	44
ART. 74 SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.....	44
ART. 75 USO DEI DISTACCHI FRA I FABBRICATI.....	45
ART. 76 CONVOGLIAMENTO ACQUE REFLUE.....	45
ART. 77 SCALE.....	45
ART. 78 PREVENZIONE DI PERICOLI DI INCENDIO.....	45
ART. 79 CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI AGIBILI	46
ART. 80 DIMENSIONE DEI LOCALI.....	47
ART. 81 ALTEZZA DEI LOCALI.....	48
ART. 82 ILLUMINAZIONE DEI LOCALI AGIBILI.....	49
ART. 83 AERAZIONE DEI LOCALI AGIBILI.....	50
ART. 84 REQUISITI DEGLI EDIFICI ESISTENTI.....	51
ART. 85 LOCALI DI RICOVERO.....	52
ART. 86 REQUISITI DI IGIENE EDILIZIA PER STRUTTURE SANITARIE.....	52
ART. 87 ALTRE CARATTERISTICHE DEI LUOGHI DI LAVORO.....	52
ART. 88 PIANI INTERRATI.....	53
ART. 89 PIANI SEMINTERRATI.....	53
ART. 90 PIANI TERRENI.....	53
ART. 91 PIANI SOTTOTETTO.....	54
ART. 92 NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI.....	54
ART. 93 CAMERA D'ARIA.....	54
ART. 94 FABBRICATI IN ZONA RURALE.....	54
ART. 95 MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI.....	55
CAPO III.....	55
NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE.....	55
ART.96 MANUTENZIONE DELLE AREE.....	55
ART. 97 DEPOSITI SU AREE SCOPERTE.....	55
CAPO IV.....	55
NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....	55
ART. 98 FORMAZIONE DEL CANTIERE E PROMOZIONE DELLA SICUREZZA NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI.....	55
ART. 99 PONTI DI SERVIZIO.....	57
ART. 100 DEMOLIZIONI E SCAVI.....	57
ART. 101 STABILITÀ E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI.....	57
ART. 102 STABILITÀ E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI.....	57
CAPO V.....	58

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI.....	58
ART. 103 OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	58
ART. 104 RINVENIMENTI E SCOPERTE.....	58
CAPO VI.....	59
GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ.....	59
ART. 105 SEGNALAZIONE, RECINZIONE E ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI.....	59
ART. 106 PONTI E SCALE DI SERVIZIO.....	59
ART. 107 SCARICO DEI MATERIALI – DEMOLIZIONI – NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.....	60
ART. 108 RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE.....	60
ART. 109 RIMOZIONE DELLE RECINZIONI.....	60
ART. 110 DEFLUSSO DELLE ACQUE METEORICHE.....	60
ART. 111 SICUREZZA DEGLI IMPIANTI.....	62
ART. 112 CONTENIMENTO ENERGETICO.....	62
CAPO VII.....	64
ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	64
ART. 113 ACCESSO E FRUIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DI PERSONE DIVERSAMENTE ABILI.....	64
TITOLO IV.....	65
SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	65
CAPO UNICO.....	65
ART. 114 SANZIONI.....	65
ART. 115 ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.....	66
ART. 116 DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	67

NOTE

- **PRESCRIZIONI AUSL;**
- **PRESCRIZIONI PROVINCIA;**
- **ADEGUAMENTO NUOVE NORMATIVE INTERVENUTE TRA LA DATA DI ADOZIONE E QUELLA DI APPROVAZIONE, SENTENZE GIURISPRUDENZIALI O NORME SOVRAORDINATE di PIANI ATTUATIVI ESISTENTI (P.P. Centro Storico)**