

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 presente Regolamento contiene le norme d'igiene di rilevanza edilizia, di cui all'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n.380.

Esso:

- classifica gli interventi edilizi;
- definisce l'applicazione delle procedure previste dalle leggi regionali e nazionali,dalle prescrizioni 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 ai sensi della legge 184/2006

Chiunque può prendere visione ed estrarre copia degli atti abilitanti all'esecuzione di opere edilizie; parimenti chiunque può prendere visione degli elaborati grafici, ma possono estrarre copia (previo rimborso spese per le spese di riproduzione) dei medesimi solo coloro che siano titolari di interessi giuridicamente rilevanti.

Il Sindaco, con proprio provvedimento, provvede ad individuare, nei limiti di legge, le categorie di atti sottratte all'accesso nel rispetto dei principi dettati dalla legislazione nazionale in materia.

Per i Consiglieri Comunali vale quanto stabilito al Regolamento Comunale del Comune di

Corchiano di attuazione della legge 7 agosto 1990 n. 241 recante norme in materia di diritto di accesso ai documenti amministrativi.

CAPO II

Commissione Edilizia, Commissione per la Qualità 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) Sui rinnovi del permesso di costruire
- d) In via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza, sempre che non siano in contrasto con lo strumento urbanistico vigente.
- e) Su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori
- f) Su annullamento , revoca e decadenza del permesso di costruire

Art.6 Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione edilizia è composta da :

- a) Il Responsabile del Servizio Tecnico; con funzioni di presidente;
- b) Un Tecnico comunale, che potrà svolgere solo le funzioni di segretario, senza diritto di voto;
- c) Un ingegnere o architetto, nominato dal Sindaco sentita la Giunta, fra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
- d) Due tecnici abilitati in materia edilizia, ingegnere, architetto o
- e) geometra, residenti nel Comune, nominati dal Sindaco sentita la Giunta ;
- f) Un agronomo nominato dal Sindaco sentita la Giunta ;
- g) La commissione edilizia viene integrata per l'esercizio delle funzioni previste in sub delega dalla Legge Regionale n.59/95 con due esperti nelle varie materie inerenti l'ambiente, nominati dal Sindaco sentita la Giunta, tra gli iscritti all'albo dei dottori agronomi e tra gli architetti/ingegneri paesaggisti.

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 almeno una volta al mese, su convocazione del dirigente.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei membri .I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti.

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 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 di un commissario delegato dal presidente. I progetti sottoposti all'esame della Commissione Edilizia verranno illustrati dal Responsabile del Procedimento.

Il verbale della Commissione Edilizia è firmato secondo le modalità previste al punto 2.0 della circolare Regione Lazio n.45 del 3 Dicembre 1999.

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

Art.8 Commissione per la Qualità

Il Comune, istituendo una propria "Commissione per la Qualità urbana e edilizia" intende esprimere la propria volontà d'implementare le funzioni d'indirizzo e di guida delle trasformazioni urbanistiche e edilizie con lo scopo precipuo di elaborare gli aspetti funzionali e formali dell'attività di progettazione e il corretto inserimento dei relativi "esiti architettonici" nel contesto ambientale.

La Commissione è chiamata a monitorare, attraverso la presentazione di una relazione annuale, l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.); valutare la qualità generale dei progetti; elaborare linee guida e criteri di riferimento alla progettazione che, dando acquisito il rispetto delle regole e normative disciplinari, puntino all'innalzamento della qualità diffusa progettuale nel territorio cittadino.

Quali strumento d'indirizzo le linee guida si rivolgono ai soggetti proponenti gli interventi; ai progettisti; agli operatori, ai cittadini chiamati in questo modo a partecipare alle scelte di trasformazione e costruzione della realtà urbana e del territorio.

La Commissione per la Qualità, si riunisce, oltre che per i compiti a cui è chiamata dal comma precedente, su convocazione del Presidente della Commissione Edilizia, per esprimere un parere di qualità su progetti che presentano particolare importanza o problematiche da considerare nel complessivo progetto di trasformazione e sviluppo del territorio.

La Commissione per la Qualità è composta da membri qualificati, in numero massimo di sette selezionati dall'Amministrazione con nomina Sindacale sentita la Giunta e a seguito di Bando Pubblico.

Della Commissione fa parte senza diritto di voto il Sindaco o suo delegato.

Art.9 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 permesso di costruire 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.

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'A.S.L. 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 incombenzi 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 assenti 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 al permesso di costruire 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.10 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;

Art.11 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;

Art.12 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;

Art.13 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.14 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

Art.15 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.16 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:

- a) La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente.
- b) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune,
- c) La realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato,
- d) L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione,
- e) 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,
- f) Gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale,
- g) La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art.17 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.

Art. 18 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.

Art.19 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.20 Interventi di Scavi e Reinterri

Si definiscono interventi di scavi e reinterri 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.21 Opere ed Attività Soggette a DIA

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 24, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, 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.

Ne deriva che gli interventi ammissibili con denuncia inizio attività sono quelli indicati nella tabella A allegata al presente regolamento edilizio, in cui sono indicati sia gli interventi liberi che quelli ammissibili al P.C.

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

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 24, 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.22 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 dai seguenti elaborati obbligatori :

- una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato
- dagli opportuni elaborati progettuali ante e post operam,
- asseverazione della conformità delle opere da realizzare agli:
 - strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati
 - ai regolamenti edilizi vigenti,
 - al rispetto delle norme di sicurezza secondo quanto fissato dalla specifica normativa di cui all'articolo 99
 - al rispetto delle norme igienico - sanitarie.
 - 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).
 - 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 cui si intende affidare i lavori.
- per gli interventi in zona A dalla presentazione di una campionatura dei colori e dei materiali delle finiture così come indicato all'art. 68 delle presenti norme.

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 23

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.23 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.

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 la 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.24 Opere soggette a Permesso di Costruire

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

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) 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,
- d) gli interventi che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino

mutamenti della destinazione d'uso.

Art.25 Lavori eseguibili senza Titolo Abilitativi

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 disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- 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.

Art.26 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.27 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 (poi allo sportello unico quando questo sarà in funzione) corredata da:

- attestazione concernente il titolo di legittimazione
- elaborati progettuali, come indicato al successivo art. 28

Art. 28 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:

- a) planimetria in scala non inferiore a 1 : 2.000 con stralcio del P.R.G. vigente;
- b) estratto di mappa catastale
- c) 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;
- d) 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;
- e) i prospetti, 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;
- f) schemi di calcolo dei volumi e delle superfici
 - g) documentazione fotografica a colori;
 - h) eventuale progettazione esecutiva degli impianti tecnologici;
 - i) relazione tecnica asseverata sull'utilizzo di elementi a favorire l'impiego di energia solare termica e la diminuzione di sprechi idrici negli edifici;
 - j) indicazioni attenenti al rispetto delle norme di sicurezza secondo quanto fissato dalla specifica normativa di cui all'articolo 99
 - k) ogni altro materiale documentario richiesto dal Responsabile del Procedimento .Anche rispetto a quanto richiesto dalla provincia di Viterbo in materia di sostenibilità ambientale come indicato negli articoli del presente Regolamento

Art.29 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 la domanda si intende rifiutata , in quanto priva della documentazione necessaria al suo esame.

Art. 30 Rilascio del Permesso di Costruire

Il Dirigente del settore urbanistico - edilizia, visto il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dando comunicazione all'interessato degli esiti nelle forme e nei termini previsti per legge, 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 giustificano un nuovo esame.

Art.31 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 è da intendersi come sospeso o decaduto o abusivo :

- 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
- 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 l'intervento è configurato come " opera abusiva" e soggetto alle relative disposizioni previste per tali opere.

Art.32 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.33 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 della 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 nella concessione edilizia 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.34 Inizio dei Lavori

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

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

In tale verbale risulterà anche le modalità degli allacci a rete degli impianti tecnologici.

Art. 35 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 della 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 urbanistico-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. 36 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, nei termini previsti dall'art. 25 del T.U. 380/01 e quanto previsto al successivo articolo 37.

L'ufficio Tecnico effettuerà, nelle forme di legge, i controlli delle opere e delle certificazioni allegate alla richiesta.

Art. 37 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 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 energetica dell'edificio come previsto nell'art.6 del DLgs 192/2005, nonché la certificazione delle caratteristiche strutturali dell'immobile, finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche.

Dovrà inoltre essere prodotto un manuale tecnico dell'edificio che consenta di informare gli utenti sull'uso corretto di tutti gli impianti, le parti costituenti l'edificio e il programma manutentivo previsto dal piano di manutenzione.

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) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente 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;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 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.
- d) dichiarazione attestante le modalità di smaltimento dei materiali di demolizione e di scavo,

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.

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. certificato del competente ufficio tecnico della regione attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche;
3. 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'A.S.L. 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

TITOLO II

Disciplina Urbanistica

CAPO I

Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

Art. 38 Indici e Parametri

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.

Art. 39 Definizione degli Indici e dei Parametri

1 Indice di edificabilità territoriale. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 12, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

2. 3. 4. 5. Attrezzature. Sono le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici che debbono essere riservati, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

6. Destinazioni d'uso. Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche di cui all'art.23 delle N.T.A. Non possono essere consentite altre destinazioni.

7. Indice di edificabilità fondiaria. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

8. Superficie minima del lotto. Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

9. Indice di copertura. E' il rapporto fra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di

maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e pensiline.

10. Superfici lorde utili. La somma delle superfici utili o abitabili nel caso di destinazione residenziale, dei pavimenti di tutti i piani di un edificio, comprensiva dei tramezzi interni. Sono comprese nella somma delle superfici utili anche le superfici degli eventuali locali seminterrati o interrati classificati abitabili o utilizzati direttamente per altre attività. Sono escluse le superfici destinate ad impianti tecnologici, quali riscaldamento, condizionamento dell'aria, distribuzione acqua, distribuzione energia elettrica nonché quelle destinate a cantine interrate o seminterrate a depositi e magazzini non aperti al pubblico.

Non devono essere computati nella S.U.L gli ingombri murari esterni eccedenti i 30 cm e nei limiti di 50 cm., salvo impiego di sistemi bioclimatici (es. pareti ventilate) comportanti spessori maggiori, quando sia dimostrato che il maggiore spessore è finalizzato al miglioramento della capacità termica dell'edificio.

Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, al lordo degli ingombri murari non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:

- a) le superfici porticate a piano terreno, quando abbiano destinazione ad uso pubblico o condominiale. Sono assimilabili alle superfici porticate anche i passaggi coperti e/o le gallerie che consentono l'attraversamento pedonale del corpo di fabbrica o delle eventuali corti ad esso interne, qualora abbiano destinazione ad uso pubblico.
- b) le superfici dei porticati a piano terreno di uso privato allorché interessino una superficie inferiore al 25% per unità immobiliare; le superfici dei porticati se aperti su due lati, a condizione che la dimensione della superficie dei due lati chiusi non superi quella dei due lati aperti. La chiusura di porticati costituisce sempre aumento di SLP.
- c) le superfici relative a servizi pubblici cedute alle relative società di gestione (gas, luce, telefono ecc.)
- d) le superfici relative ai parcheggi in sottosuolo, al piano terreno degli edifici o in elevazione con altezza libera interna inferiore od eguale a m. 2,50 (in alternativa con altezza media non superiore a ml. 2,40) e altezza esterna al colmo non superiore a m. 3;
- e) le superfici relative ai sottotetti, purché la pendenza del tetto sia compresa fra il 20% e il 35%, l'altezza media interna sia inferiore a 2,20 mt. e non costituiscano unità immobiliari autonome, ne devono superare la superficie del piano sottostante. Inoltre devono avere accesso diretto dall'unità sottostante.
- f) le superfici relative ai servizi pubblici costituenti standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968;
- g) le superfici occupate dal sistema distributivo orizzontale e verticale di uso condominiale quali atrio, vani scala e ascensori comunque non potranno raggiungere una superficie eccedente i 35 mc, fatto salve specifiche scelte tipologiche opportunamente documentate da elaborati grafici;
- h) Le strutture pressostatiche e tensostrutture costituite da teli in tessuto o altro materiale similare, poste a protezione di impianti sportivi; dette strutture devono essere completamente apribili, avere esclusiva funzione di protezione dagli agenti atmosferici ed essere di dimensioni strettamente necessarie a coprire l'impianto sportivo.
- i) I giunti tecnici di dilatazione tra le strutture in osservanza della normativa antisismica

11. Altezze. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici e gli impianti tecnologici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano

una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto.) Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, 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 potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

12. Volume. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati destinati ad uso collettivo. E' compreso però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto.

13. Volumi lordi utili. La somma dei volumi utili, o abitabili nel caso di destinazione residenziale, ottenuta moltiplicando la somma delle superfici lorde utili per le rispettive altezze nette interpiano. esprime la consistenza edilizia di un fabbricato esistente, calcolata come prodotto della superficie utile lorda di ogni piano per l'altezza, altezza calcolata così come definita nel punto 11 e precisamente l'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto.) . Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente, oppure quella sistemata intorno all'edificio , purchè contenuta nel limite del dissello massimo di ml 1,00 rispetto alla quota originaria naturale, ove sia giustificata dalla esigenza di livellare una depressione del terreno e adeguare lo stesso alla quota stradale; in caso di un maggior dislivello , i volumi verranno comunque computati con riferimento alla quota sopra specificata.

14. Volumi interrati e superfici interrate. Non entrano nel computo della cubatura i locali interrati a condizione che siano adibiti a stretto servizio dell'abitazione, a cantina, deposito, ripostiglio, locale tecnico, garage, o quale locale per soluzione tecnica d'isolamento, purché la quota parte dell'interrato fuoriesca dal terreno, per un'altezza massima di 0,70 mt. calcolato al piano di calpestio del piano terra. Non viene considerato volume quanto alle disposizioni dell'art. 83. E' ammessa la realizzazione di locali interrati con destinazione d'uso non residenziale. Nei casi di locali interrati sottostanti edifici residenziali e non, la superficie degli stessi non potrà eccedere al perimetro della superficie coperta, maggiorato sui diversi lati con una dimensione massima di mt 1,50 se trattasi di locali di servizio alla residenza, di mt 2,00 se trattasi di depositi per attività artigianali .

La destinazione d'uso ammissibile sarà comunque sempre quella non residenziale anche se parzialmente fuori terra; qualora siano destinati ad uso diverso (produttivo per uffici) essi sono computati nella cubatura o superficie. La realizzazione di locali interrati dovrà in ogni caso lasciare libero da ogni costruzione almeno 3 mt di terreno dai confini di proprietà private intercedenti comprese, salvo quanto prescritto nelle N.T.A. per le zone B.

In considerazione della attività del territorio, qualora si verifichi la necessità di uso residenziale di locali parzialmente interrati, di cui sia dimostrata l'assoluta impossibilità tecnica di altra soluzione tipologica distributiva, questi dovranno essere obbligatoriamente aperti completamente su di un lato, aperti per oltre il 50% su due lati, dovranno inoltre rispondere alle caratteristiche di abitabilità stabilita dalla ASL e verranno a far parte della cubatura massima ammissibile sul lotto di terreno interessato. Comunque la superficie del piano interrato interessato dalle disposizioni del presente articolo non potrà superare oltre il 50% la superficie lorda del relativo piano terreno.

15 Volumi interrati e seminterrati costruiti sul terreno in pendenza :Nel computo del volume degli edifici i volumi edilizi interrati e seminterrati costruiti sul terreno in pendenza, l'altezza da utilizzare è la media ponderale delle altezze nei vari punti delle fronti dell'edificio, ottenuta dividendo la superficie complessiva delle fronti stesse per lo sviluppo delle loro proiezioni sul piano orizzontale .

16 Numero dei piani. Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del presente regolamento.

17. Distacco fra gli edifici. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. Per sporgenze è da intendersi ogni oggetto superiore a 1,00 ml. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì il minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

18. Distacco dai confini. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

19. Accessori. Dove consentiti saranno ad un solo piano, e adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale, in rapporto al predetto volume, stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

20. Lunghezza massima dei prospetti. E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

21. Spazi interni agli edifici. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Ampio cortile – Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.25,00.
- b) 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 superiore a m.4,00.
- c) Cortile – si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.8,00 e la superficie del pavimento superiore a $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano.
- d) Chiostrina – Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ 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.

22. Area libera. Per area libera si intende l'area sulla quale non esistono costruzioni in soprasuolo, nonché l'area di pertinenza dei fabbricati, comunque libera da manufatti in soprasuolo. Si intende

libera l'area nel cui sottosuolo sussistono manufatti o costruzioni non superiori a ml.1,20 in altezza.

23. Aree a verde privato. Area libera di cui al comma precedente di pertinenza delle costruzioni, sistemata a verde anche attrezzato.

24. Indice di piantumazione. Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

25. Filo stradale. Limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine nonché lo spazio non cintato aperto alla circolazione pedonale (DM 88/96)

Per le strade extraurbane, detto filo è costituito dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

26. Filo edilizio o allineamento. Limite della fascia non edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto. In assenza di specifiche prescrizioni delle norme di attuazione del P.R.G., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e s.m.i. e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).

27. Centro abitato. Si intende il territorio delimitato per ciascun nucleo abitato, dal perimetro ininterrotto che comprende tutte le aree edificate con continuità e lotti interclusi. Nel centro abitato non sono compresi insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate da processi di urbanizzazione.

CAPO II Programmi Urbanistici

Art. 40 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. 41 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;

nonchè 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 dei permessi di costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della 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, nonchè 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, nonchè 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 planivolumetrici in scala 1:200, qualora siano previsti particolari tipi edilizi;
9. "rendering" 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 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. 42 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.

Art. 43 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.R.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. 44 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. 45 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. 46 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. 47 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.

TITOLO III

Disciplina della Fabbricazione

CAPO I

Aspetto del fabbricati ed arredo urbano

Art. 48 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. 49 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. 50 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 51 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. 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.R.G. e comunque non dovrà essere inferiore ai 3mt, se non viene specificato tale distacco nelle norme di P.R.G. La superficie occupata dal portico è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

Art 52 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 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 53 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 interne e esterne dovranno essere semplicemente restaurati negli elementi deteriorati con l'uso 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 54 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 tingeggiate 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 55 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. 80 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. 56 Tende

Si definiscono tende le strutture interamente costituite da teli in tessuto o materiale similare, 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 occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico- architettonico- tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti e le cornici delle aperture, gli eventuali sopra- luce 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 dovranno essere contenute all'interno dei vani o collocate all'esterno, purché entro le proiezioni del vano.

Art. 57 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:

1. 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:

- a. altezza al colmo non superiore a 3 metri;

b. 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.

2. 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 ricovero attrezzi da giardino, biciclette ecc. E' 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.3,00.
3. Piccole serre, nel numero massimo di una per unità immobiliare o condominio, con struttura metallica o in legno, 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.
4. 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. 58 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. 57, non potrà superare il 30% della superficie permeabile del giardino.

Art. 59 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.

Art.60 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.61 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.62 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, cesti 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. 63 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 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. 64 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. 65 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. 66 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. 67 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. 68 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 presentata la documentazione relativa all'uso dei materiali e la scelta dei colori.

Gli intonaci dovranno 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. 63.

Non sono ammessi cavi o tubazioni esterne.

Art. 69 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 mc di volume edificato fuori terra, nel caso di insediamenti residenziali, turistico – ricettivi e terziari;

- aree destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti 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 p r o d u t t i v i .

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 prescrizioni progettuali quale singolo contributo di rispetto per la costruzione della qualità collettività dell'abitare:

- 1) Illuminazione degli spazi esterni: flusso luminoso orientato verso il basso per evitare l'inquinamento luminoso.
- 2) Nelle nuove costruzioni si deve tenere conto di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle superfici esposte.
- 3) Porticati aperti al pubblico transito: illuminazione con lampade a ridotto consumo energetico.
- 4) Riduzione degli effetti del Radon: garantire una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.
- 5) Impianti elettrici per illuminazione: impiego di dispositivi di controllo/regolazione dei consumi (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc).
- 6) 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.
- 7) 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
- 8) Caldaie a condensazione: nei nuovi edifici o in quelli per i quali è prevista la ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento, è resa obbligatoria l'installazione di caldaie a condensazione, generatori di calore a gas che consentono di produrre calore con un consumo di combustibile ridotto.

- 9) 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 coprire l'intero fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato (copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%). Dovranno essere installati miscelatori per regolare la temperatura dell'acqua tra quella proveniente dall'accumulo e la fredda dell'acquedotto .
- 10) 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.
- 11) Realizzazione strutture di tamponamento: (pareti verticali, coperture, ecc.) 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).
- 12) 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.;
- 13) 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.
- 14) Utilizzo di terre e rocce escludibili da accertamenti analitici a seguito di autorizzazione dal regime dei rifiuti ai sensi dell'articolo 186 del D.lgs 152/2006.

Art. 70 Rispetto delle Prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica

Poiché nel territorio del Comune di Corchiano 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. 71 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. 72 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. 73 Immissione degli Scarichi Privati nelle Fogne Pubbliche

E' fatto obbligo a i proprietari di immobili urbani di convogliare le acque usate 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 a spese del proprietario e 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.152/1999.

Art. 74 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. 75 Spazi Interni agli Edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 38/20 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 all'art. 38/20 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 dall'art. 38/20 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.

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. 76 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 una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 77 Convogliamento Acque Luride

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 luride, 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 dell'ufficiale sanitario. 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.

Art. 78 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 servano 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.

Art. 79 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. 80 Classificazione dei Locali Agibili

I locali si classificano in:

- a) locali agibili nei quali si svolge la vita o l'attività principale delle persone; tali sono:
 - a1) soggiorni, sale da pranzo, cucine, anche di dimensioni inferiori a 9 mq, 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. 81 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 deliberazione C.R. n. 273 del 28.6.1994 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. 82 Altezza dei Locali

I locali di cui ai punti a1) e a2) devono avere altezza minima da pavimento a soffitto uguale o superiore a m. 2,70. 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. 2,00.

I sottotetti possono essere destinati ad abitazione 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. 2,00.

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 e B1 esistenti 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 (75, 76) o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del servizio sanitario competente.

Art. 83 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 verso l'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.

Locali non Residenziali

- locali di categoria a2 e a3

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:

- a) 1/8 della superficie utile del locale, per i locali con superficie fino a 100 mq. ;
- b) 1/10 della superficie utile del locale per i locali con superficie oltre i 100 mq. e fino a 1000

mq. con un minimo di mq. 12,5

- c) 1/12 della superficie utile del locale per i locali con superficie oltre i 1000 mq. con un minimo di mq. 100.

Non sono soggetti all'applicazione delle presenti norme i locali accessori o di servizio.

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;

Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale.

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.

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

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

Su parere dell'Azienda A.S.L. competente per territorio, possono essere ammessi parametri inferiori ove ricorrano particolari esigenze tecniche documentate. In tali casi l'idoneità dei locali sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.

Art. 84 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.

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 attestata su spazi esterni e con comandi ad altezza d'uomo.

La superficie apribile deve corrispondere almeno a:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 mq, se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq.;
- 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di 62,5 mq., se la superficie utile del locale è superiore a mq. 1000.

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 di appositi dispositivi (quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori).

Le porte e i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere comprese nel computo della superficie apribile fino a raggiungere il massimo del 50% della superficie apribile necessaria.

Per i piccoli fondi commerciali sino a mq. 100 di superficie utile, le porte possono costituire il totale della superficie apribile.

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 deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata.

Nei locali aperti al pubblico e destinati ad esposizione e vendita, su parere dell'Azienda A.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 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. 85 Requisiti degli Edifici Esistenti

Al fine di consentire il pieno recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi., requisiti minimi di illuminazione o aerazione inferiori a quelli previsti dagli articoli precedenti esclusivamente per edifici destinati a civile abitazione, laddove si tratti di interventi di ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo purchè non in contrasto con le prescrizioni della A.S.L. Tali interventi non devono comportare la demolizione e ricostruzione del fabbricato. Non potranno essere realizzati interventi che comportino un peggioramento dei requisiti di illuminazione o aerazione già esistenti sull'intera unità immobiliare.

Art. 86 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. 87 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 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. 88 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. 89 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 autorimessa 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, a giudizio della A.S.L. sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio di aria.

Art. 90 Piani Seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a m.1,50 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. Le finestre sotterranee e i sotterranei delle costruzioni sorgenti in confine di sede stradale, devono essere aperte allo zoccolo dei fabbricati ed essere munite di inferriate fisse. Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art.65

Art. 91 Piani Terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm.50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dalla A.S.L. la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt.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. 92 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.2,00, 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 una influenza troppo diretta delle variazioni della temperatura esterna sull'ambiente interno.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte della ASL. o certificate da tecnico e o istituto autorizzato.

Art. 93 Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq.0,80. almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m.3,00, l'aumento di tale rapporto a 1/6 consente di ridurre l'altezza interna da m.3,00 a m.2,70. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disegni di lunghezza inferiore a m.6,00 e superficie inferiore a m.7,20.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq.5,00 e i vani abitabili non inferiore a mq.8,00. Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'ufficiale sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

Art. 94 Camera d'aria

Tutte le nuove abitazioni aventi locali del piano terreno ad uso abitazione dovranno essere provviste di camere d'aria fra il terreno ed il solaio, sul quale appoggia il pavimento dei locali. L'altezza di tale intercapedine non dovrà essere inferiore a cm. 40.

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. 95 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 dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o ricovero animali 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'ASL 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. 152/1999, come modificato dal D.Lg. n. 258/2000. Per l'uso domestico non necessita autorizzazione, ma è indispensabile la denuncia del pozzo da effettuare ai sensi del D.lgs 275/1993.

Per l'uso razionale delle risorse idriche le licenze per l'attingimento di acqua pubblica a mezzo di pompe mobili o semifisse, di altri congegni elevatori o di sifoni, posti sulle sponde ed a cavaliere degli argini, sono concesse purchè nel rispetto della Legge Regione Lazio n.41/971982. :

- 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
- 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. La domanda deve essere presentata alla Provincia.

In relazione alle caratteristiche tecniche dello scarico, alla sua localizzazione e alle condizioni locali dell'ambiente, l'autorizzazione indicherà le prescrizioni tecniche necessarie a garantire che lo scarico avvenga in conformità alle disposizioni di legge.

Art. 96 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.97 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. 98 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. 99 Formazione del Cantiere e Promozione della sicurezza nel settore delle costruzioni

Chiunque, per dare esecuzione ad un atto abilitativo 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 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 ASL, 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.494/96;
2. che all’atto dell’acquisizione dei progetti (permesso di costruire o Dia) 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 di quanto all’articolo 3 del D.lgvo.494/1996. 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 (art.3- comma 8- lettera b/ter del D.Lgs. n 494/96, come modificato e integrato dal D.Lgs.n.528/99 e dal D.Lgs n.276/03);
 4. acquisire, prima dell’inizio lavori, il nominativo delle 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, 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 del decreto legislativo 14.8.1994, n.494. art. 8 comma b-ter;
 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. 100 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. 101 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. 102 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. 103 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. 104 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, sentita la Commissione edilizia e 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.

Sentita la commissione edilizia, 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.

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. 50.

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, sentita la Commissione edilizia, 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.

Art. 105 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 delle definitive determinazioni delle competenti autorità

Art. 106 Uso di Scarichi e di Acque Pubbliche

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO VI **Garanzie della Pubblica Incolumità**

Art. 107 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. 108 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. 109 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.110 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. 111 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. 112 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. 152/99.

Per gli scarichi in pubblica fognatura di sostanze pericolose si applicano gli artt. 34 e 52 del d.lgs. 152/99.

Art. 113 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 o in possesso di attestato SOA (P.R.34/2000). 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 DPR380/2001.

Il certificato di agibilità 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. 114 Contenimento Energetico

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, alla tipologia e alla dimensione dell'intervento i consumi di energia termica ed elettrica.

I nuovi edifici quando non sussistono documentati impedimenti tecnici dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale lungo la direttrice est-ovest fino ad una tolleranza di 15°. Le aperture massime dovranno essere collocate da sud est e sud ovest, medie a est, piccole a nord. In particolare dovrà essere prevista ai fini del rilascio del Permesso di costruire, l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 KW per ciascuna unità abitativa e a quanto specificamente emanato dalla L.R. Lazio n. 6/2008 in materia di disposizione di architettura sostenibile e di bioedilizia, al fine di incentivare e favorire gli interventi di edilizia sostenibile, architettura sostenibile e di bioedilizia.

Per tale finalità potranno 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.

Negli edifici al di fuori del Centro Storico, sia pubblici che privati, di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia, dovranno essere attuati gli interventi di cui alla legge finanziaria (indicare) e alle specifiche normative predisposte in materia di sostenibilità dall'Amministrazione Provinciale di Viterbo con la finalità produrre acqua calda sanitaria, il recupero delle acque piovane, l'utilizzo di cassette per gli scarichi idrici, l'utilizzo di rubinetterie dotate di miscelatore aria /acqua secondo progetti conformi per tipologia e dimensione da presentare in fase di richiesta del titolo edilizio all'Amministrazione Comunale. Tali operazioni potranno essere realizzate anche attraverso specifiche forme 'incentivazione promosse dall'Amministrazione Comunale.

Nelle sistemazioni esterne dei lotti edificabili nel caso di copertura superiore al 50% della superficie esterna del lotto stesso è richiesto l'impiego di pavimentazione drenanti.

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, anche in osservanza alla Legge Regionale n.6/2008, e per l'utilizzo delle fonti di rinnovabili di energia, dal calcolo del volume imponible sono esclusi:

- la quota parte dello spessore dei muri esterni dei tamponamenti superiori ai 30cm e fino ad un massimo di 50cm;
- La quota parte dello spessore dei solai superiori a 20cm e fino ad un massimo di 45cm;
- Il vano destinato ad accogliere impianti, il serbatoio, purché di altezza netta interna massima di 240cm.
- serre solari e torri del vento

Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo deve depositare presso lo Sportello Unico la denuncia dell'inizio lavori secondo quanto previsto dal D.P.R.380/2001 e dalla L.10/1991.

Il contenimento del consumo energetico dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata redatta da un tecnico completa di grafici e calcoli dimostrativi, quale parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del titolo autorizzativo.

Il comune provvede al controllo del rispetto delle norme del presente articolo secondo quanto previsto dalla L.10/1991, dal Dlgs267/2000, dal D.P.R.380/2001.

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

I nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici devono essere costruiti in osservanza delle prescrizioni tecniche della Legge 13/1989 e succ. modifiche, in modo da garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica. 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.

Al progetto dovrà essere allegata la dichiarazione di conformità redatta da professionista abilitato.

Per i progetti che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto 490/1999 è richiesta l'approvazione della competente autorità di tutela secondo i dettami degli articoli 21 e 151 del medesimo decreto.

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. 116 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 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 comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il sindaco 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.

Art. 117 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 trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Art. 118 Disposizioni Transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalla legge vigente, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

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.

