



REGIONE LAZIO



PROVINCIA DI ROMA

COMUNE DI ROCCA DI PAPA

REGOLAMENTO EDILIZIO

ADOTTATO DEFINITIVAMENTE CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N°02
DEL 20 FEBBRAIO 2012

Il Redattore e Consulente Tecnico

Arch. Mario Busca

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Settore Urbanistica

Geom. Rocco Di Filippo

Istruttore Tecnico Ufficio Urbanistica

Arch. Silvia Farina

Il Sindaco

Dott. Pasquale Boccia

Data:

TITOLO PRIMO – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° – NORME PRELIMINARI

ART. 01 – OGGETTO E FINALITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento ha per oggetto la disciplina, nell'ambito dell'intero territorio del comune di Rocca di Papa, di qualsiasi attività inerente la realizzazione e la trasformazione, fisica o di destinazione d'uso, di opere edilizie sia private che pubbliche e di opere infrastrutturali.

Esso contiene norme e linee guida tese ad orientare la progettazione e l'esecuzione delle relative opere per uno sviluppo ordinato e sostenibile della città nel rispetto della sua storia, delle sue caratteristiche ambientali e delle esigenze tecnico-estetiche (anche sotto il profilo del decoro e dell'arredo urbano), igieniche, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, nonché per un uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici.

ART. 02 – RAPPORTI CON ALTRE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI O NORMATIVE O DI LEGGE.

Tutte le norme contenute nel presente Regolamento si intendono integrative delle norme tecniche del PRG (P.U.G.C.), dei singoli Piani Particolareggiati (P.U.O.C.) o dei Piani di Lottizzazione.

In caso di discordanza tra quanto disposto dal presente Regolamento, per le materie di sua specifica competenza e con esclusione di quelle urbanistiche, e le norme degli strumenti urbanistici generali e/o esecutivi in vigore, o di altri Regolamenti comunali, si intende operante la norma di più recente emanazione.

Per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento si fa riferimento alle disposizioni di legge attinenti gli argomenti in oggetto.

Si farà, ugualmente, riferimento alle norme di legge in caso discordanza delle presenti norme con le stesse disposizioni legislative.

ART. 03 – CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio è costituito dall'articolato e dagli allegati, comprensivi sia di normative tecniche specifiche, sia di modulistica ed in particolare definisce:

1. Il procedimento relativo al rilascio:
 - del **certificato d'uso**, per quanto concerne l'uso attuale e/o autorizzato dell'immobile **o di destinazione urbanistica** per quanto concerne l'uso che, dell'immobile, ne prevede lo strumento urbanistico vigente,
 - del **permesso di costruire**;
 - del **certificato di agibilità**;
2. le procedure per la **formazione del silenzio assenso e per la disciplina della D.I.A.** (Denuncia Inizio Attività);
3. la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle relative domande;

4. i requisiti e le specifiche di prestazione alle quali debbono rispondere le realizzazioni delle opere di cui al permesso di costruire, alle autorizzazioni o alla D.I.A., nonché delle opere infrastrutturali di competenza comunale;
5. le caratteristiche delle opere edilizie e delle opere di urbanizzazione.
6. le modalità di tutela dei valori architettonici ed ambientali, anche sotto il profilo del decoro e dell'arredo urbano;
7. le linee guida per l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili degli edifici.

ART. 04 – DEFINIZIONI ED OPERATIVITÀ DEI PARAMETRI

Tutti gli interventi edilizi sono regolati dai seguenti parametri

A 4 – DEFINIZIONE ED OPERATIVITÀ DI PARAMETRI URBANISTICI

a 4.1 – Superficie territoriale (ST)

Per superficie territoriale si intende l'estensione, misurata in metri quadrati, di una porzione omogenea di territorio, normalmente definito *Ambito*, individuata dal PRG o dal PUGC (Piano urbanistico generale comunale) come zona destinata all'edificazione mediante attuazione indiretta, assoggettata pertanto, a progettazione urbanistica particolareggiata o di secondo livello (P.U.O.C., P.L. ecc.).

Al suo interno dovranno essere individuate tutte le superfici da utilizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché quelle per l'edificazione delle opere pubbliche previste dal piano in quella specifica zona.

La superficie territoriale va misurata al netto delle aree già destinate dal P.R.G., ovvero dal P.U.G.C., alla viabilità principale (strade comunali, provinciali e statali, esistenti o di previsione) ai parcheggi o piazze di interesse urbano, nonché ad altre opere di urbanizzazione di rilevanza comunale.

Alla superficie territoriale si applica l'Indice di edificabilità territoriale (ET).

a 4.2 – Superficie fondiaria (SF)

Per superficie fondiaria si intende l'estensione di quella parte di area edificabile, residua, che risulterà dalla superficie territoriale (*Ambito*) decurtata delle superfici necessarie alla realizzazione della viabilità interna e delle opere di urbanizzazione di pertinenza dell'*Ambito* (o comprensorio) oggetto di pianificazione particolareggiata.

Alla superficie fondiaria si applica l'indice di edificabilità fondiaria (EF)

a 4.3 - Superficie minima di intervento (Sm)

Per superficie minima di intervento si intende l'area minima (o lotto minimo) richiesta dal PRG (o PUGC) per poter attuare un intervento edilizio minimo diretto (IEmd).

a 4.4 – Intervento edilizio minimo diretto (IEmd)

Per intervento edilizio minimo diretto si intende la realizzazione (anche in tempi diversi) di un unico organismo edilizio (o corpo di fabbrica), anche se, caratterizzato da più unità immobiliari, capace di assorbire l'intera potenzialità edificatoria della relativa superficie minima di intervento e configurata –dal punto di vista spaziale, statico e funzionale– come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

a 4.5 - Superficie utile lorda (SUL)

E' la superficie (di cui si tiene conto per il rilascio del permesso di costruire) ed è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra delimitate dal perimetro esterno delle murature.

a 4.6. – Superficie coperta (SQ)

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei muri perimetrali fuori terra, compresi i volumi aggettanti chiusi, i cavedi e le chiostrine.

a 4.7. – Superficie permeabile (SP)

È data dalla porzione di superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo dalle acque, secondo le prescrizioni del P.U.G.C. o degli altri strumenti urbanistici vigenti. Permeabile deve sempre essere mantenuta l'area costituita dai distacchi minimi dai confini di proprietà previsti per le singole zone. Nel caso di realizzazione di viabilità di servizio il piano carrabile sarà realizzato con tipologie che ne garantiscano, comunque, la permeabilità.

a 4.8 – Indice di edificabilità territoriale (ET)

Esprime la superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (ST). Il rapporto è espresso in mq/mq.

a 4.09– Indice di edificabilità fondiaria (EF)

Esprime la superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF). Il rapporto è espresso in mq/mq.

a 4.10 – Indice di copertura (IC)

Esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria di pertinenza (o, comunque, impegnata ai fini dell'ammissibilità della superficie utile lorda (SUL) della costruzione stessa).

a 4.11 – Indice di permeabilità (IP)

Esprime il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF)

a 4.12 – Capacità insediativa (CI)

È data dal rapporto tra la superficie utile lorda realizzabile per ogni ettaro di superficie fondiaria ed il parametro fisso di 25 mq./ab.

Essa esprime, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici, il numero di abitanti insediabili convenzionalmente.

a 4.13 – Densità arborea (DA) Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) da mettere a dimora nelle singole zone, per ogni ettaro di terreno edificabile. con eventuale specificazione delle essenze.

a 4.14 – Densità arbustiva (DAR)) Indica il numero di arbusti (n/ha) da mettere a dimora nelle singole zone, per ogni ettaro di terreno edificabile. con eventuale specificazione delle essenze.

a 4.15 – Destinazione d'uso

Indica l'uso cui può essere destinato ogni singolo immobile. Le singole destinazioni ed il complesso degli usi e delle funzioni ammesse per gli edifici da realizzare o esistenti nelle singole zone sono stabilite, dallo strumento urbanistico.

Nell'ambito delle singole zone potranno consentirsi anche particolari funzioni o usi non specificatamente contemplate nelle norme dei singoli strumenti urbanistici, siano essi generali o attuativi, purché concretamente riconducibili, per categoria a quelle consentite o in uso e non in contrasto, per motivi igienici e/o ambientali con il tipo di edificazione prevista per la specifica zona.

Le categorie cui fare riferimento ai fini della mutazioni d'uso di cui al presente articolo sono:

- A. ABITATIVE: abitazioni singole, abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi).
- B. SERVIZI PRIVATI ALLA PERSONA:
 - b.1- Commerciali: piccole strutture di vendita (fino a 200 mq.), medie strutture di vendita (fino a 1200), grandi strutture di vendita (oltre a 1200 mq.)

- b .2 - Servizi: *pubblici esercizi* (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere); *servizi alle persone* (agenzie e uffici privati amministrativi, sociali, assistenziali; centri privati sanitari; centri e scuole private d'istruzione anche di livello universitario, centri culturali; fitness, sportelli bancari e finanziari); *direzionale privato* (uffici e studi professionali, servizi alle imprese); *artigianato di servizio* (per attività di sarto, orafo, calzolaio, parrucchiere, barbiere, corniciaio, restauratore di mobili ecc.) e *studi d'artista*; *attrezzature private collettive* (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) e *per le discoteche*.
- b.3 – *strutture alberghiere* (alberghi, pensioni, motels, ostelli, residence, residence per anziani e strutture simili) *altre attrezzature turistico-ricettive* (villaggi turistici, campeggi, attrezzature ricreative all'aperto in genere).
- C. PRODUTTIVE: *artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini, logistica*.
- D. AGRICOLA: *attrezzature funzionali alla attività ed alla produzione agricola ed alla zootecnia, impianti produttivi agroalimentari*
- E. PARCHEGGI PRIVATI NON PERTINENZIALI: *autorimesse, autosilo* .
- F. SERVIZI PUBBLICI : *servizi alla persona* (sedi di uffici ed enti pubblici di carattere amministrativo, sociale, assistenziale, sanitario, istruzione anche di livello universitario), *attrezzature collettive* (per lo sport, spettacolo, cultura, ricreative, congressuali), *giardini e parcheggi pubblici*

Un uso diverso dell'immobile, nell'ambito di edifici esistenti, e salvo che non si tratti di immobili sottoposti a particolari vincoli di tutela architettonica o archeologica, sarà sempre possibile nell'ambito della stessa categoria, purché la nuova destinazione risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, strutturali e distributive degli edifici ad esso interessati nonché con le destinazioni o anche per categorie diverse se contemplate nell'ambito urbanistico di appartenenza.

La destinazione d'uso di immobili già esistenti è attestata da:

- permesso di costruire (o comunque da atto autorizzatorio) rilasciato dal Comune ed in forza del quale è stato realizzato o variato l'immobile stesso;
- da certificato storico catastale per le costruzioni anteriori all'anno 1967 e per le quali non risulti alcun diverso titolo abilitativo;
- da documentazione posseduta dal proprietario, ovvero da atto notorio, che ne attesti il tipo di uso negli ultimi 10 anni;

a 4.16 – Isolato

Costituisce l'unità base del tessuto urbano consolidato o di nuova realizzazione e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata per ogni lato da spazi pubblici o di uso pubblico o, in parte, da aree con diverse destinazioni di P.U.G.C.

a 4.17 – Unità edilizia

Corrisponde all'Intervento edilizio minimo diretto (IEmd), voce a 4.04.

a 4.18 – Unità immobiliare

Si definisce unità immobiliare l'insieme dei vani tra loro collegati, sia ad uso abitativo che non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori, coperti o non coperti, ad esso legati funzionalmente per contiguità e/o da vincolo pertinenziale, dotato di autonomia.

B4 – DEFINIZIONE ED OPERATIVITÀ PARAMETRI EDILIZI

DEFINIZIONE DI SUPERFICIE

In relazione alla **funzione abitativa**, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie utile abitabile (**Su**) ed in Superficie non residenziale (**Snr**)

b 4.1 - Superficie utile abitabile (Su)

E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre nonché, se interne all'unità residenziale, delle scale misurate secondo la loro proiezione orizzontale.

b 4.2 – Superficie non residenziale (Snr)

E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali connesse funzionalmente, o con vincolo di pertinenza, al singolo alloggio, o a più alloggi in caso di edificio plurifamiliare, quali: logge, balconi, cantinole, soffitte, androni d'ingresso, corpi scala e vani ascensore, porticati liberi, locali tecnici, rimesse o posti auto coperti, centrali termiche (ubicata in locali non abitabili) misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre; nonché le superfici di tutte quelle opere le quali, pur avendo una propria individualità ed autonomia, sono poste in durevole e stabile rapporto di subordinazione con altra superficie residenziale al fine di renderne più agevole e funzionale l'uso. Sono esclusi dal calcolo della Snr e quindi non computabili in essa ai fini della determinazione degli oneri concessori, le porzioni di sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a mt. 0,80, seppure non materialmente separata dalla restante porzione.

b 4.3 – Superficie complessiva (Sc)

E' data dalla somma della superficie utile abitabile più il 60% della superficie non residenziale ($Sc = Su + 60\% Snr$). Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica la superficie complessiva (Sc) è data da:

$Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$ dove per Sp (superficie parcheggi) si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra (se coperti) ed escluse eventuali rampe di accesso.

In relazione alle **destinazioni d'uso a carattere direzionale, produttivo, commerciale, agricolo**, le superfici sono classificate in superficie utile (Sn) e superficie accessoria (Sa).

b 4.4 – Superficie utile (Sn)

E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori terra, nonché di quelli entro terra, se destinate all'esercizio dell'impresa, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia e quelli adibiti ad uffici

b 4.5. – Superficie accessoria (Sa)

Si intende la somma delle superfici nette non direttamente destinate all'esercizio delle imprese, ma comunque a servizio dell'attività principali quali i locali interrati che siano destinati al solo deposito merci, le tettoie, i porticati, le scale, i vani ascensore e montacarichi, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

b 4.6 – Superficie totale (St)

E' data dalla somma della superficie netta più il 60% della superficie accessoria ($St = Sn + 60\% Sa$).

b 4.7 – Superficie utile virtuale (Suv)

Si definisce superficie utile virtuale di un organismo edilizio quella derivante dal rapporto tra il volume fuori terra, diviso per l'altezza virtuale di mt. 3,20

C 4. – DEFINIZIONI DI ELEMENTI DI UN EDIFICIO E SERRE

c 4.1 – Piano di un edificio

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso, in tutto o in parte, da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso

del solaio inferiore o piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi sia secondo un piano orizzontale, che inclinato o curvo.

c 4.2. – Posizione del piano rispetto al terreno

Per definire la posizione di un piano (fuori terra, seminterrato, interrato) rispetto al terreno circostante si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni in pendenza uniforme, o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio, si assumono rispettivamente la quota media ponderale dell'intero perimetro. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore a mt. 2,00 si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore dell'intercapedine (bocca dello scannafosso).

c 4.3 – Piano terra e piani fuori terra

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato a seguito delle sistemazioni esterne

c 4.4 – Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio che abbia l'intero pavimento posto sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi nei suoi punti perimetrali, come media delle altezze fuori terra, ad una quota uguale o inferiore a mt. 0,70 rispetto alla quota della linea di stacco del fabbricato dal terreno circostante.

c 4.5 – Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento, in tutto o in parte sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi nei suoi punti perimetrali, come media delle altezze fuori terra, ad una quota uguale o superiore a mt. 0,70 rispetto alla quota della linea di stacco del fabbricato dal terreno circostante e comunque inferiore a mt. 1,60. Se la media delle altezze risulta superiore a tale ultimo limite il piano verrà considerato abitabile e, di fatto, fuori terra.

c4.6 – Soppalco

Si definisce soppalco la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso che non superi il 40% della superficie del locale interessato dall'intervento. Qualora la superficie interposta riguardi una maggiore quota di superficie o anche quando tutta o una parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio totalmente chiuso ed autonomo, con esclusione del vano scala, si ha un nuovo piano, da denominare secondo i criteri fissati in precedenza, e il vano ottenuto è considerato a sé stante.

c 4.7 – Porticato

Si definisce porticato quella porzione di costruzione connessa ad una specifica unità immobiliare (o a più unità se condominiale) posta sia al piano terra che nei piani sovrastanti, delimitato, su uno o più lati del suo perimetro, da una serie di pilastri o di colonne o pareti, purché queste ultime non riguardino una porzione del suo perimetro superiore al 50%.

Vanno considerati porticati anche quegli spazi destinati al passeggio o al disimpegno di costruzioni primarie delle quali costituiscono pertinenze, che si svolgono al di sotto di strutture a sbalzo che presentino aggetti superiori a mt. 2,00.

c 4.8 – Tettoia o pensilina

Si definisce tettoia, o pensilina, l'elemento costituito da una struttura a sbalzo fino a mt. 2,00 di aggetto, tesa a proteggere una modesta superficie esterna, adiacente il fabbricato stesso, ovvero un elemento autonomo, staccato dal fabbricato principale e costituito da una struttura che porti la sola copertura e che risulti aperta su tutti i lati. Le

tettoie e le pensiline, anche quando non sono collegate con locali abitabili (o agibili) costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare afferente.

c 4.9 – Veranda

Si definiscono verande le logge o i balconi coperti e chiusi con vetrate o tende fisse.

C 4.10 - Serra fissa

Si intende per serra una costruzione, destinata alla produzione di colture specializzate, realizzata interamente in materiale idoneo a lasciar filtrare la luce, sorretta da una struttura metallica e stabilmente collegata al suolo. E' consentito anche il collegamento al suolo mediante opere murarie o simili, purché di altezza non superiore a cm. 60.

D 4. – DEFINIZIONI DI ALTEZZE

d 4.1 – Altezza virtuale (Hv)

È l'altezza fissa e invariabile di mt. 3,20, desunta dal rapporto tra i parametri di mc. 80 e di mq. 25 fissati dal D.M. 1444/1968 per indicare la quantità di volume e/o di superficie da prendere a misura per ogni abitante nella formazione degli strumenti urbanistici.

d 4.2 – Altezza utile dei vari locali (Hu)

E' l'altezza interna misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una o più pendenze, o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minime e massime della parte interessata

d 4.3 – Altezza dei piani (Hp)

E' data dalla differenza tra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio l'altezza si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misurazione non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista ed essa va, pertanto, riferita alla quota di imposta delle stesse. Nel caso di soffitti inclinati o curvi ci si attiene ai criteri indicati nel punto precedente, sostituendo al volume utile il volume lordo del piano stesso.

d 4.4 - Altezza delle fronti (Hf)

L'altezza delle fronti è data, per ogni fronte, dalla differenza tra la più alta di una delle seguenti quote (secondo la tipologia dell'edificio) con esclusione dei manufatti tecnologici:

- estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano in grado di determinare una superficie utile (per gli edifici con copertura piana). Sono pertanto esclusi da tale computo eventuali parapetti di terrazzi di copertura purché non superiori a mt. 0,80;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata con pendenza inferiore al 35% ed oggetto max pari a mt. 1,00);

e la quota del marciapiede, ovvero dalla quota della linea di stacco di un edificio misurata secondo la configurazione esterna del terreno a sistemazione avvenuta.

d 4.5 – Altezza massima (Hmax)

E' la massima fra le altezze delle singole fronti del fabbricato (con l'eccezione per la maggiore altezza determinata da eventuali volumi tecnici) il cui limite è stabilito dalle norme tecniche del PRG per ogni singolo Ambito territoriale di intervento.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascuna porzione di fabbricato e sempre che i muri di sostegno non superino l'altezza massima di mt. 1,50 e non siano posti a distanza inferiore a mt. 2,50 dal fabbricato.

E 4 – DEFINIZIONE DI DISTANZE E DISTACCHI

Le distanze o i distacchi si misurano su un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

La distanza minima tra i fabbricati è quella prevista dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 con l'inclusione dei balconi e di qualsiasi altro oggetto, esclusi i cornicioni e le gronde, nel calcolo di detta distanza (come da Sentenza Cass. Civ. Sez. II, 27 luglio 2006, n. 17089)

e tenendo conto di quanto previsto dall' art. 11 del D.Lgs 115/2008 sulla deroga in merito alle distanze minime tra edifici.

e 4.1 - Distanza dai confini di proprietà, dai limiti di Ambito territoriale e dalle strade pubbliche.

E' la distanza minima che intercorre tra il fabbricato ed il confine delle aree di proprietà diverse, o il confine di specifici Ambiti territoriali o il confine delle varie sedi di strade pubbliche. Essa deve essere sempre pari alla metà dell'altezza massima consentita per ogni singola zona edificabile ed in ogni caso non può essere inferiore a mt. 5,00.

Non soggiace alla presente disposizione il caso di frazionamenti di terreno successivi all'edificazione dai quali possano derivare distanze inferiori.

Il limite relativo alle distanze dai confini di proprietà diverse, purché si tratti di aree appartenenti allo stesso Ambito territoriale, può essere derogato, oltre che in sede di formazione di strumenti urbanistici attuativi, anche per accordo tra le parti, sempre che tra questi intercorra idoneo atto scritto con il quale, in forma valida ed efficace anche nei confronti di eventuali successivi aventi causa, si garantirà, tra i fabbricati da realizzare nei rispettivi fondi, il rispetto del distacco minimo di cui al successivo punto.

Detti limiti potranno essere derogati in caso di demolizione e successiva ricostruzione nella stessa area di sedime o in caso di sopraelevazioni per il raggiungimento delle altezze previste da strumenti urbanistici vigenti.

e 4.2 – Distacco tra edifici

E' la lunghezza minima che intercorre tra edifici prospicienti, ovvero tra edifici le cui pareti si fronteggino almeno in parte, talché facendole avanzare in senso ortogonale alle fronti stesse, esse si sovrappongono almeno in un punto.

La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano.

Nel caso in cui il fronte di uno dei due edifici prospicienti si estenda oltre la proiezione dell'altro la distanza minima di mt. 10 dovrà essere mantenuta per ogni punto dell'intera facciata.

Tale limite va calcolato anche quando una sola delle due pareti prospicienti sia finestrata, qualora dette pareti si fronteggino per più di mt. 12,00.

La larghezza degli intervalli di isolamento tra due edifici, cioè la distanza minima tra i muri frontali di essi, deve essere sempre – anche in caso di pareti non finestrate - non inferiore a metri 6 purché l'area frapposta sia sottratta al pubblico transito mediante chiusura. In caso diverso tali intervalli sono da considerarsi come strade. In nessun caso, negli intervalli d'isolamento, potranno consentirsi costruzioni di qualsiasi tipo, anche a carattere provvisorio, salvo temporanei ingombri.

Tale ultimo limite di distacco tra edifici va mantenuto anche per distanze radiali tra spigolo e spigolo.

G 4. – DEFINIZIONI DI VOLUMI

g.4.1 - Volume utile virtuale (Vuv)

E' definito come somma dei prodotti delle superfici utili per l'altezza virtuale di mt. 3,20

g.4.2 - Volume Lordo (VI)

E' il volume di un edificio di cui si tiene conto ai fini del rilascio del permesso di costruire. Il volume dell'edificio è calcolato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote del calpestio di pavimenti o del solaio di copertura.

Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata dalla media delle altezze delle coperture inclinate.

Sono altresì computati nel volume della costruzione i volumi interrati abitabili o agibili o comunque non destinati ad accessorio di volumi principali, siano questi sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile.

Sono esclusi dal computo dei volumi di cui ai commi precedenti:

a) Il volume accessorio, posto entroterra o seminterrato non oltre 70 cm fuori terra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;

b) Il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a mt 2,20.

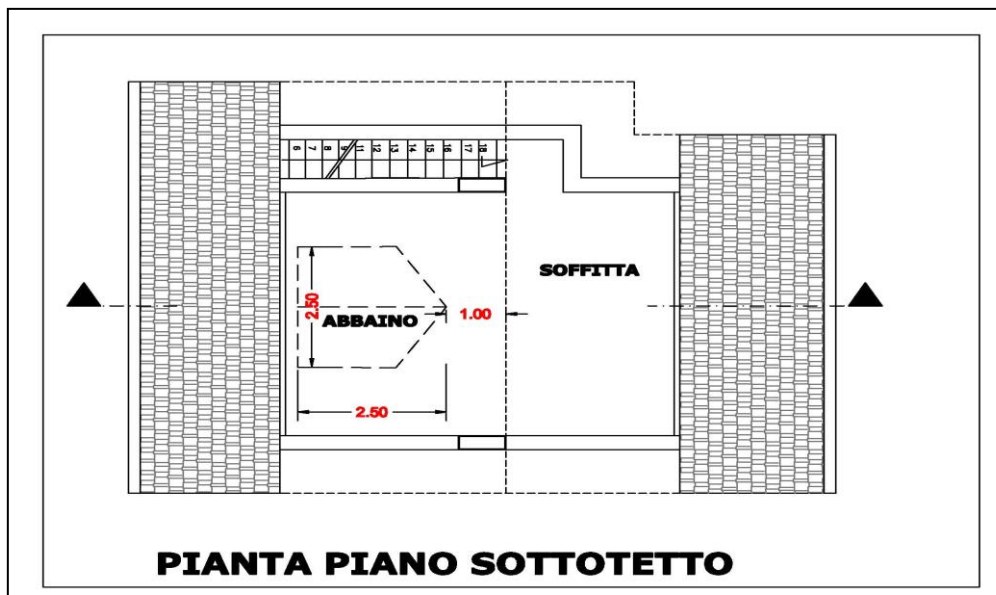
Il volume di un edificio viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.

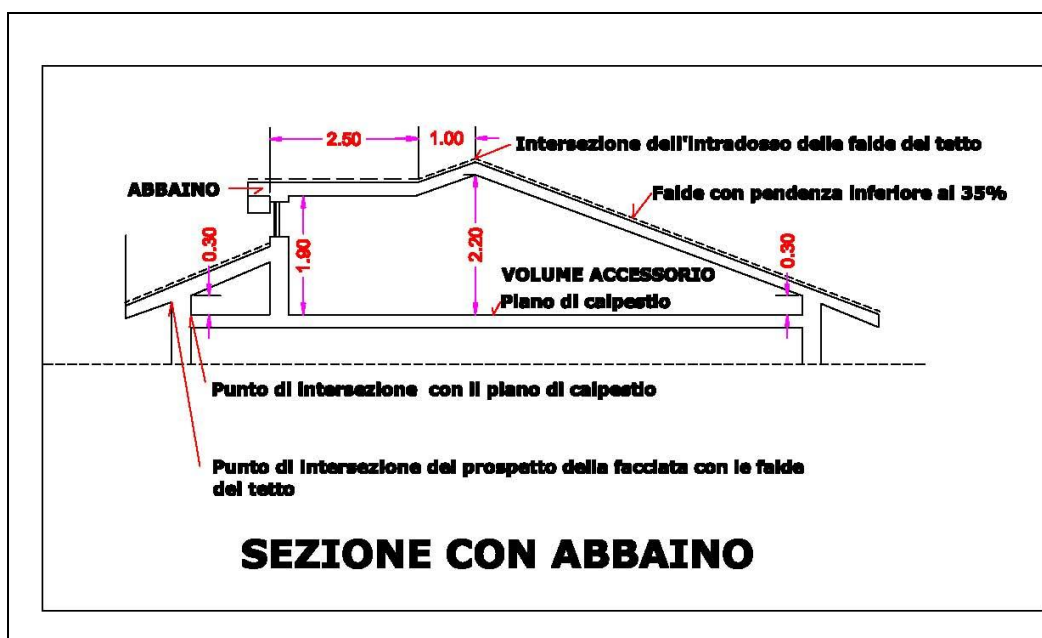
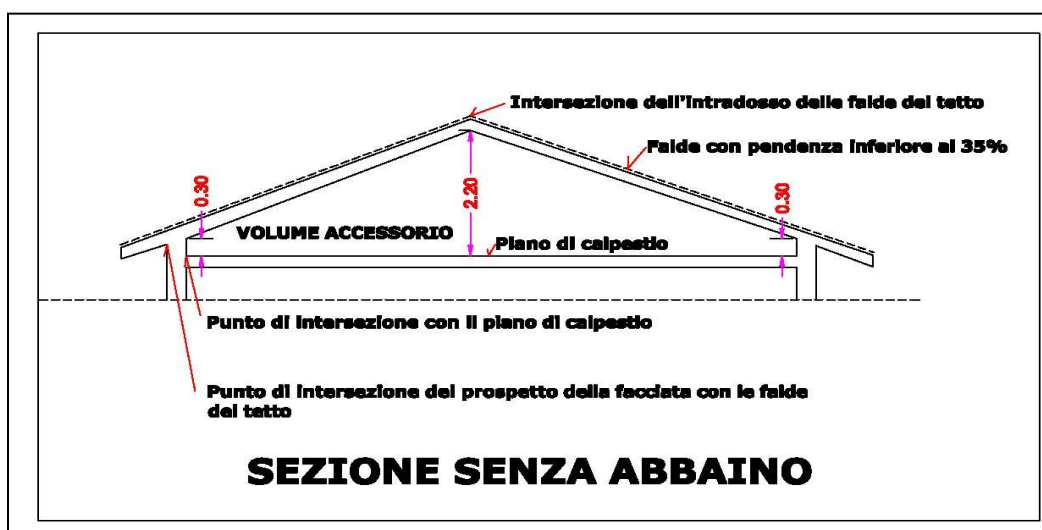
E' escluso dal calcolo di cui al capoverso precedente il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante, definita secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume medesimo sia destinato a residenze, ad uffici o ad attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione dei prodotti ad uso familiare.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i "volumi tecnici" strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda dello stesso, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Sono infine esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non abitabili, i portici e le porzioni di porticato, i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli elementi a carattere ornamentale.

L'illuminazione e/o l'aerazione dei sottotetti potrà essere realizzata mediante asole ricavate nelle falde del tetto ovvero con abbaini nella misura massima questi ultimi di un abbaino per ogni unità immobiliare, mentre le falde del tetto dovranno essere contenute entro i limiti di altezza interna di mt 0,30 all'imposta e di mt 2,20 al colmo, con pendenza massima non superiore al 35%. Ai fini di una maggiore chiarezza viene di seguito riportato lo schema esemplificativo delle misure da rispettare nel dimensionamento dell'abbaino.





c) I volumi tecnici, ovvero quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio, (quali ad esempio extracorse degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione), che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso. Sono altresì considerati volumi tecnici i vani ascensore realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'interno del fabbricato.

d) I portici e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito.

e) I porticati (o pilotis) diversi da quelli di cui al punto precedente, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.

I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta.

f) Le pensiline, i balconi, i parapetti, le parti ornamentali e funzionali, quali ad esempio i portali, i cornicioni, le canne fumarie e le scalette esterne a giorno. "

g) I parcheggi di pertinenza della residenza, interrati o siti al piano terreno dei fabbricati ai sensi e secondo le modalità della L. 24-3-1989 n. 122 ;

h) Il maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri ai sensi della LR 6/2008;

i) del maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri e,rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 centimetri, ai sensi della LR 6/2008;

l) Le serre solari con vincolo di destinazione e, comunque, di dimensioni non superiori al 15 per cento della superficie utile dell'unità abitativa realizzata, ai sensi della LR 6/2008;

m) Gli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, la captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno, ai sensi della LR 6/2008.

Il contenimento del consumo energetico realizzato con gli interventi di cui alle lettere h, i, l, m deve essere dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il titolo abilitativo, anche in conformità con quanto previsto dal D.lgs 192/2005 e s.m.i..

g.4.3 - Volume fuori terra (Vft)

E' il volume complessivo, misurato vuoto per pieno, di tutte le parti costruite fuori terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

CAPO II° – TIPI DI INTERVENTO

ART. 05 – MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare, o mantenere in efficienza, gli impianti tecnologici esistenti.

In essi, a titolo esemplificativo, vanno compresi:

- la sostituzione, anche totale, di pavimenti e la sostituzione, con medesimo materiale, dei manti di copertura dei terrazzi e dei tetti;
- il rifacimento, anche totale, di rivestimenti e di intonaci interni e loro coloritura;
- la sostituzione di infissi interni ed esterni, sempre ché questi ultimi risultino delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato;
- le opere necessarie a riparare parte delle strutture e delle murature non portanti e delle coperture;
- le opere di impermeabilizzazione degli ambienti, comprendendo in queste la sostituzione dei manti di coperture ed i rivestimenti dei tetti;
- la sostituzione o l'integrazione di impianti tecnici (quali ad esempio, quelli elettrici, idraulici, termici, di ventilazione forzata o relativi ad ascensori e montacarichi) sempre ché non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici;
- il rifacimento di intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, sempre che eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti , materiali e colori;

- le opere da pittore;
- le opere connesse alla installazione di segnaletica stradale.

Gli interventi di cui sopra non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni d'uso della costruzione o delle singole unità immobiliari.

ART. 06 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

In essi, a titolo esemplificativo, vanno compresi:

- le opere e gli interventi descritti per la manutenzione ordinaria, quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, aperture, materiali e colori, ovvero la creazione di nuovi volumi tecnici;
- gli interventi di consolidamento e di sostituzione delle strutture portanti, verticali ed orizzontali;
- l'apertura o la chiusura di porte esterne, o di finestre, purché dette opere siano tecnicamente compatibili senza pregiudizio per le caratteristiche fondamentali dell'edificio, nonché il ripristino di accessi o finestre esterne preesistenti;
- interventi che riguardino qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza delle attività insediate e la salubrità delle costruzioni che le ospitano;
- la realizzazione di opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, in ogni modo, aumenti di volume e di superfici (quali, ad esempio: centrali termiche, impianti di ascensore e volumi tecnici in genere, scale di sicurezza, canne fumarie esterne, recinzioni e sistemazioni esterne, etc.)
- la demolizione e la ricostruzione di tramezzi interni;
- pertinenze a servizio delle costruzioni.

Le opere e gli interventi di cui sopra non possono comportare modifiche ai volumi ed alle superfici utili esistenti, fatta eccezione per le variazioni dovute alla eliminazione o alla costruzione di pareti interne o parti di esse. Resta fermo che gli interventi di cui al comma precedente non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni d'uso della costruzione o delle singole unità immobiliari.

ART. 07 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001 quelli tesi 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 esse compatibili. Tali interventi in particolare riguardano:

- le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, da eseguire nell'ambito delle singole unità immobiliari dell'edificio esistente, quando siano finalizzate ad una migliore funzionalità d'uso, compresi gli spostamenti dei tramezzi interni e le alterazioni dell'aspetto estetico delle facciate delle costruzioni, e ciò anche mediante aperture e rettifiche di preesistenti porte e finestre;

- le opere di cui al punto precedente anche quando risultino preordinati ad una modifica di destinazione d'uso, purché compatibile con le strutture e con le caratteristiche tipologiche, distributive e funzionali degli immobili.

Fatte salve le disposizioni particolari contenute negli strumenti urbanistici le nuove destinazioni d'uso sono da ritenersi compatibili con l'immobile oggetto di intervento nei modi ed alle condizioni indicate nel precedente art. 4, punto *a4.15*:

Sono, altresì, da comprendere tra gli interventi di restauro e di risanamento conservativo il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché tutti quelli di adeguamento delle abitazioni che riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni e quelli tesi a realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle abitazioni.

ART. 08 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Essi riguardano inoltre:

- le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, anche soltanto interni, quando risultino preordinate al mutamento della destinazione d'uso dell'immobile tra categorie diverse così come definite nel precedente art. 4, punto *a4.15*;
- il mutamento dell'assetto distributivo delle unità immobiliari nell'ambito delle costruzioni, nonché l'alterazione, anche parziale, del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari nell'ambito della sagoma delle costruzioni;
- ogni altro intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi, ferme restando le sagome e le superfici lorde globali della costruzione;

Gli interventi di ristrutturazione non devono in ogni caso comportare incrementi di volume e di superficie lorda. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e nella successiva ricostruzione di un fabbricato, così come definita nel successivo art.12, comma 3° del presente regolamento.

ART. 09 – MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari la trasformazione (con o senza esecuzione di opere) da una ad un'altra delle categorie d'uso classificate al precedente art. 4, punto *a4.15*, ovvero tra quelle indicate dalle N.T.A del PRG (o P.U.C.G.), o dai singoli piani attuativi e non contemplate nelle fattispecie del presente regolamento.

Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso quando non più dettagliatamente indicati dalle norme tecniche dei vigenti strumenti urbanistici vanno riferiti a quelli definiti dal precedente art. 4, punto *a4.15*.

In ogni caso, per essere tale, il cambio di destinazione d'uso deve riguardare la variazione della funzione d'uso per più del 20% della superficie utile delle singole unità immobiliari, ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, di concessione o di permesso di costruire e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

Non costituisce mutamento di destinazione d'uso, ma solo diversa utilizzazione dell'unità immobiliare, qualsiasi uso diverso da quello originariamente assentito, o esistente, ma che sia concettualmente e funzionalmente riconducibile alla stessa categoria d'appartenenza dell'uso originario.

Nei centri storici, come definiti dall'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 è di norma vietato il mutamento delle destinazioni d'uso residenziali, ai sensi dell'art 7 della. L.R. 2/7/1987 n. 36. Nell'ambito del centro storico è possibile autorizzare, previa richiesta di permesso di costruire, ai sensi dell' art. 10 comma Le del DPR 380/01, il cambio di destinazione di locali sotto utilizzati, intendendosi per tali quelli destinati a cantine, garage, magazzini, soffitte, ripostigli ecc., al fine di essere destinati a residenza ad attività commerciali, o simili, secondo quanto già indicato nel precedente art. 4, punto **a.4.15**, purché compatibili con le strutture ed i caratteri tipologici, funzionali e distributivi dell'immobile a ciò interessato, nonché alle prescrizioni previste nel "Regolamento tutela del decoro e dell'igiene ambientale " in vigore presso il comune di Rocca di Papa.

In questi casi è anche possibile derogare, per le sole destinazioni residenziali e nei modi e nei limiti contemplati dal DM 5/7/1975, dalle norme igienico sanitarie relative alle altezze minime, nonché ai coefficienti di aerazione e di illuminazione contenute in altri regolamenti, purché vengano garantiti, ed accertati in sede di rilascio del relativo certificato, i requisiti di agibilità a mezzo di installazione di adeguati impianti di aerazione e di illuminazione artificiali.

In questi casi è anche possibile derogare dalle norme igienico sanitarie relative alle altezze minime, nonché ai coefficienti di aerazione e di illuminazione contenute in altri regolamenti, purché vengano garantiti, ed accertati in sede di rilascio del relativo certificato, i requisiti di agibilità a mezzo di installazione di adeguati impianti di aerazione e di illuminazione artificiali.

ART. 10 – INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Si definiscono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio diversi da quelli sopra considerati.

In particolare sono da considerarsi tali:

1. la costruzione di nuovi edifici, fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, da chiunque realizzati;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di un suolo sino a quel momento non edificato;
4. l'installazione di torri e tralici per impianti radio rice-trasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;
6. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali all'aperto; la realizzazione di impianti per attività produttive, anche se all'aperto, che comportino l'esecuzione di lavori cui consegua una trasformazione permanente, o comunque duratura del suolo sino a quel momento non edificato;

8. gli interventi di allestimento di costruzioni leggere, anche prefabbricate, e di tendoni (a meno che in questi due casi non si tratti di installazioni di manufatti a carattere assolutamente provvisorio);
9. le installazioni di distributori di carburanti anche se siano costituiti da sole colonnine di distribuzione e tettoia di protezione e non comportino l'esecuzione di ulteriori manufatti funzionali agli impianti.
10. le variazioni di destinazione d'uso tra categorie diverse.

ART. 11 – AMPLIAMENTI

Si definisce intervento di ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento del volume fuori dai limiti della sagoma esistente. L'intervento, come indicato nel precedente art. 10, viene considerato come nuova costruzione e subordinato pertanto a permesso di costruire.

Sono fatti salvi gli ampliamenti realizzabili entro i termini e nei modi previsti dalla LR 21 del 11/8/2009 che sono invece soggetti a DIA.

ART. 12 – DEMOLIZIONI E DEMOLIZIONI/RICOSTRUZIONI

Si definisce demolizione un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti. Gli interventi di demolizione possono essere senza ricostruzione o con ricostruzione.

Gli interventi senza ricostruzione sono normalmente tesi alla eliminazione di elementi non congrui con le unità edilizie cui afferiscono, quali superfetazioni o corpi di fabbrica incompatibili con la struttura originaria, sia in relazione alla sua natura storica sia in relazione alle previsioni urbanistiche delle singole aree di appartenenza. La loro demolizione concorre, di norma, all'opera di risanamento funzionale e formale degli edifici e delle singole zone urbanistiche di appartenenza.

La demolizione con ricostruzione si ha, nella tipologia di interventi denominati di ristrutturazione edilizia, quando per via della situazione di degrado del manufatto esistente si rende tecnicamente ed economicamente consigliabile il recupero dello stesso attraverso interventi di demolizione e successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, ovvero nei casi di ristrutturazione urbanistica, quando attraverso tali interventi si vuole sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio esistente con altro diverso.

La ricostruzione di un immobile preesistente del quale, indipendentemente dalla sua specifica forma originaria e dalle singole dimensioni, deve rispettare la cubatura, la superficie utile lorda (con un incremento massimo del 5% per la realizzazione o il miglioramento dei servizi igienici), la destinazione d'uso e l'ubicazione. L'ubicazione si intende in ogni caso rispettata quando nella ricollocazione in sito la sovrapposizione della sagoma dell'edificio preesistente e di quello ricostruito sia uguale o inferiore al 50%.

La demolizione e la successiva ricostruzione sono sempre possibili purché la costruzione oggetto dell'intervento sia stata regolarmente costruita, o abbia conseguito specifica concessione edilizia (o altro legittimo titolo) in sanatoria; ovvero sia stata edificata anteriormente al 1° settembre 1967 o anteriormente all'approvazione del PRG (se qualora l'approvazione dello stesso sia avvenuta antecedentemente al 1967) e mai modificata successivamente. Nel caso di strumenti urbanistici esistenti alla data del 1° settembre 1967, ma diversi dal PRG (quali ad esempio i Piani di Ricostruzione o i Programmi di Fabbricazione) e non estesi all'intero territorio comunale deve verificarsi se l'area sulla quale insiste l'edificio sia stata oggetto di specifica disciplina urbanistica.

La demolizione e la successiva fedele ricostruzione non è, invece, possibile nei casi in cui il PRG preveda espressamente la soppressione del manufatto in oggetto per la realizzazione di nuova viabilità, per l'ampliamento di quella esistente o comunque per la realizzazione di spazi pubblici o destinati ad ospitare edifici pubblici. In questi casi il contrasto del manufatto con le previsioni di PRG deve ritenersi sussistente secondo le modalità ed i termini di cui ai commi 2 e 3 dell'art.9 del D.Lgs. 8/6/01 n. 327.

Sono in ogni caso fatti salvi dalle disposizioni del presente comma i casi di tutela per la pubblica e privata incolumità.

In caso di ricostruzione possono essere mantenute le distanze esistenti tra i fabbricati, anche se inferiori a quelle previste dal presente regolamento o da altre normative degli strumenti urbanistici o legislative, a condizione che non comportino aggravii di servitù di affaccio o simili rispetto a quelli preesistenti.

ART. 13 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico ed edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare anche la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Detti interventi fanno seguito, in ogni caso, esclusivamente all'approvazione di un Piano di Recupero o di altri strumenti similari

ART. 14 – SISTEMAZIONE DEI TERRENI

Si definisce sistemazione dei terreni l'insieme degli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali gli scavi o i rinterri anche se finalizzati alla sistemazione del terreno a scopi prettamente agricoli. Si considerano rilevanti i movimenti di terra che modifichino il naturale andamento del terreno di oltre mt 1,00 o che comportino la realizzazione di manufatti per il contenimento del terreno.

ART. 15 – INTERVENTI RELATIVI AL DECORO URBANO ED ALL'IGIENE AMBIENTALE

Per la definizione e la disciplina di tali interventi si fa integralmente riferimento al "*Regolamento tutela del decoro e dell'igiene ambientale*" allegato come parte integrante del presente Regolamento edilizio con la dicitura *Allegato "A"*.

ART. 16 – MANUFATTI PROVVISORI O IN PRECARIO

Sono manufatti provvisori, o in precario, quelli che -anche se infissi in modo stabile al suolo, e tuttavia in qualche modo rimovibili in modo non distruttivo- sono necessari per far fronte ad esigenze stagionali e/o transitorie, da utilizzare per periodi di tempo determinati o, comunque, determinabili. La realizzazione di tali manufatti che potrà avvenire anche in difformità dalle previsioni del vigente strumento urbanistico- dovrà essere sempre motivatamente autorizzata dalla competente organo comunale.

Allo scadere del periodo autorizzato il manufatto dovrà essere rimosso a cura e spese dell'interessato, o in caso di inerzia, a cura del comune che si avvarrà delle somme o dei titoli fideiussori, garantiti obbligatoriamente dall'interessato prima del rilascio dell'autorizzazione.

La mancata rimozione da parte dell'interessato dovrà essere sanzionata con le modalità previste dalla legge per le opere realizzate in assenza di legittimo titolo.

ART. 17 – VOLUMI ACCESSORI, PARCHEGGI INTERRATI AD USO PRIVATO E VOLUMI TECNICI

Sono volumi accessori o tecnici, quelli che si aggiungono alla costruzione principale e ne costituiscono pertinenza. I volumi tecnici si differenziano da quelli accessori per il fatto che i primi sono realizzati per ragioni tecniche, mentre i volumi accessori si aggiungono semplicemente ai volumi principali per migliorarne l'utilizzazione.

LOCALI ACCESSORI: Sono considerati locali accessori quei locali non abitabili, che possono però comportare la presenza saltuaria di persone, quali ad esempio le soffitte, le autorimesse private, i depositi, i magazzini, gli archivi morti, ecc.

I locali accessori non abitabili, che costituiscono pertinenze di locali di abitazione, sono considerati:

- a - **accessori indiretti**, quando costituiscono unità immobiliare a sé stanti (cantine, garage, soffitte depositi, stenditoi, ecc.). I volumi di questi locali accessori devono essere ubicati, comunque, nella medesima area edificabile dei volumi principali di cui costituiscono pertinenza. Per volumi principali si intendono quelli utili, abitabili e/o agibili;
- b - **accessori diretti**, quando sono direttamente collegati con ambienti abitabili e/o agibili (cantine, soffitte, ripostigli in genere, ecc.).

Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio, (quali ad esempio extracorse degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione), che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell' edificio stesso. L'ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili.

PARCHEGGI INTERRATI AD USO PRIVATO: Sono tali quei parcheggi realizzati al di sotto della quota del terreno a sistemazione avvenuta, tesi a garantire il soddisfacimento degli standard di parcheggio ad uso privato introdotto dall'art. 18 della legge 765/67 e modificato dall'art. 2 della legge 122/89 e s.m. e i.. Nella realizzazione di tali volumi, al fine di assicurare la primaria esigenza di salvaguardare i caratteri paesistici ambientali, riducendo quanto più possibile l'alterazione morfologica del territorio dovranno rispettarsi i seguenti criteri:

- a – per il raggiungimento dei limiti fissati dalla legge nella individuazione degli spazi da riservare a parcheggio possono essere inclusi quelli necessari alla manovra ed all'accesso dei veicoli, purché in misura tale da garantire una adeguata proporzione con gli spazi effettivamente destinati alla sosta.

Indicativamente si ritiene che gli spazi riservati effettivamente alla sosta debbano raggiungere una superficie non inferiore al 60% di quella complessiva;

- b – i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. I parcheggi stessi, ove i piani urbani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta a denuncia di inizio attività. I parcheggi realizzati ai sensi del

presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

TITOLO SECONDO - NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

CAPO I° : CERTIFICATO D'USO

ART. 18 – DEFINIZIONE CERTIFICATO D'USO

Il certificato d'uso indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio, riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in leggi, strumenti urbanistici o in Regolamenti vigenti al momento del suo rilascio.

In particolare il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal PRG (o P.U.C.G.) vigente; i tipi e le modalità d'intervento consentiti, gli indici, i parametri edilizi ed urbanistici di zona, nonché tutti i vincoli previsti da normative o da piani urbanistici a livello comunale o sovra-comunale, ovvero da disposizioni legislative a carattere regionale o nazionale e che saranno oggetto di valutazione al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero in sede di presentazione della D.I.A..

Il certificato non tiene, invece, conto del fatto che la potenzialità edificatoria del lotto sia già stata utilizzata per precedenti edificazioni o per cessione a terzi di tale diritto da parte dei proprietari dello stesso. La mancanza di tale verifica dovrà essere riportata nel certificato.

ART. 19 – RICHIESTA CERTIFICATO D'USO

Ogni cittadino ha diritto a chiedere, in forma scritta, per qualsiasi terreno, anche indipendentemente da uno specifico titolo, il rilascio del certificato d'uso. La richiesta del certificato, corredata da fotocopia del documento di riconoscimento del richiedente, deve contenere un'apposita dichiarazione che specifichi il titolo (se esistente) o il motivo per il quale si richiede il certificato, nonché tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza ed il suo stato d'uso attuale.

ART. 20 – RILASCIO CERTIFICATO D'USO

Il certificato d'uso è rilasciato dall'organo competente entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta e comporta il pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita da apposita delibera del Consiglio comunale ovvero della Giunta comunale secondo gli specifici ordinamenti.

Il certificato può essere chiesto con procedura d'urgenza. In questo caso il rilascio dello stesso dovrà avvenire entro tre giorni dalla richiesta, previo pagamento dei diritti di segreteria per un importo doppio rispetto a quello fissato dal Consiglio comunale per il rilascio con procedura ordinaria.

Il certificato d'uso conserva validità fino a che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio e comunque non oltre un anno.

Il limite temporale di durata dello stesso deve risultare in modo esplicito nel documento rilasciato.

CAPO II° : PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC)

ART. 21 – OGGETTO DEL PdC

Il permesso di costruire deve essere richiesto, da chi ne ha titolo, all'organo competente al suo rilascio, per tutte le opere edilizie, escluse quelle soggette a D.I.A. di cui al successivo art. 29, quelle di cui agli artt. 6 e 7 del D.P.R. 380/2001, quelle soggette ad autorizzazione od a semplice asseverazione come espressamente indicato nel presente Regolamento.

Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere per le quali è stata ingiunta l'esecuzione.

Il permesso di costruire può essere:

- a - gratuito, nei casi previsti dalla legge;
- b - oneroso, di norma;
- c - convenzionato.

ART. 22 – PARERE PREVENTIVO SU RICHIESTA DEL PdC

Colui che ha titolo a richiedere il permesso di costruire, qualora l'opera edilizia da realizzare assuma particolare rilevanza per caratteristiche compositive e dimensionali, o per consistenza e localizzazione, prima della presentazione della domanda può richiedere, all'organo competente al rilascio del permesso stesso, un parere preventivo su un progetto preliminare.

Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:

- piani urbanistici attuativi;
- immobili vincolati;
- interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.

Tale parere dovrà essere rilasciato, di norma entro quaranta giorni, decorsi infruttuosamente i quali, si dovrà intendere espresso con esito negativo.

ART. 23 – SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PdC E ATTESTAZIONE DEL TITOLO

Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire di cui al precedente art. 21, e fatti comunque salvi i diritti dei terzi, i seguenti soggetti:

- il proprietario dell'immobile;
- il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- l'usufruttuario e, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria accompagnata da attestazione di notifica alla proprietà, il titolare del diritto di uso e di abitazione;
- il possessore di titoli ritenuti idonei da disposizioni legislative o da consolidata giurisprudenza.

Il titolo deve essere attestato, al momento della richiesta, con copia dell'atto notarile nel quale è definita la proprietà dell'immobile (atto di cessione del diritto di superficie, contratto d'enfiteusi, d'usufrutto ecc.) con allegata dichiarazione resa dall'interessato che ne attesti l'attuale vigenza. Esso può essere sostituito, nei casi specifici, anche da una copia di un preliminare di acquisto, ovvero da una autocertificazione che attesti che è intervenuto un atto preliminare di acquisto. Tale atto non è comunque idoneo per il rilascio del permesso di costruire e dovrà essere integrato, a tal fine, con uno documento che attesti il possesso di uno dei requisiti di cui al primo comma.

ART. 24 – RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE DEL PdC

Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile incaricato per la direzione del competente Ufficio comunale e va richiesto allo stesso responsabile con apposita domanda redatta su modello predisposto dal comune e nel rispetto delle norme vigenti in materia di bollo.

Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati:

- copia del documento comprovante il titolo che si possiede per richiedere la concessione di cui al precedente art. 23;
- copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;
- adeguata indicazione catastale che consenta una facile identificazione dell'immobile interessato, anche in riferimento alle cartografie di PRG (o di P.U.C.G.) esistenti in comune;
- indicazioni altimetriche dell'area di intervento, anche –eventualmente- a mezzo di aerofotogrammetria, se in scala adeguata;
- documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area o dell'immobile su cui si intende intervenire con data asseverata non anteriore a gg. 30 da quella di deposito della richiesta di permesso di costruire all'ufficio protocollo del comune;
- elaborati grafici di progetto comprendenti:
 1. planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata l'opera progettata nelle sue linee essenziali: dimensioni, quote generali, distanza dai confini e da altre costruzioni limitrofe. Dovranno, altresì, essere indicati i parcheggi, le alberature di maggior rilievo e la sistemazione del verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e quindi carrabili, nonché tutto quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
 2. piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'edificio, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle categorie di destinazione d'uso dei singoli locali;
 3. prospetti in scala 1: 100 dell'opera ed almeno due sezioni significative;
 4. relazione tecnica che illustri l'intervento proposto e la sua conformità a quanto prescritto al capo IV parte seconda del TU 380 relativamente alle costruzioni in zona sismica.
- **dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze**, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto dal certificato d'uso ovvero, in mancanza di questo, alla normativa tecnica ed urbanistica vigente sul territorio. Tale dichiarazione dovrà essere, altresì, integrata da una scheda completa di tutti gli elementi necessari per la determinazione del contributo di costruzione;
- progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della legge 46/90 e relativi decreti d'attuazione; ovvero dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dal quale risulti che l'intervento non è soggetto, per gli aspetti in esame, a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 5 del D.M. 22/01/2008 n°37.

- dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n.° 13/1989 e del relativo decreto d'attuazione, corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti d'attuazione;
- dimostrazione del possesso di adeguate superfici di parcheggio;

Il responsabile del procedimento, in sede di istruttoria, verificherà la necessità di acquisire, secondo la natura dell'opera e le caratteristiche dell'area di intervento, e sempre che non vi abbia provveduto direttamente l'interessato, gli atti di assenso relativi a:

- tutela dei beni culturali e ambientali (Soprintendenza archeologica, Soprintendenza BB. AA., competenti uffici della Regione Lazio);
- vincoli idrogeologici;
- prevenzione incendi;
- rispetto delle norme igienico sanitarie per l'edilizia;
- smaltimento delle acque reflue;
- smaltimento delle acque piovane;
- servitù viarie, ferroviarie ecc.;
- rispetto delle normative sui parchi ecc;

L'acquisizione degli atti d'assenso dei vari Enti competenti alla tutela ed alla gestione del territorio, ove prevista, può avvenire, su valutazione del responsabile del procedimento anche a mezzo di conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14-*bis*, 14-*ter*, 14-*quater* della legge 7 agosto 1990 n.° 241.

Gli elaborati grafici dovranno essere presentati, preferibilmente, in un'unica tavola ed essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210x290) e dovranno contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'indicazione della località, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

Nel caso di varianti in corso d'opera dovrà essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero identificativo della pratica edilizia per la quale viene richiesta la variante ed il numero progressivo della variante stessa.

ART. 25 – PROCEDURE PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI DEL PdC

A seguito della presentazione della richiesta di permesso di costruire, l'ufficio incaricato comunica al richiedente, entro i successivi 10 giorni, il nominativo del responsabile del procedimento e rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo assegnato alla pratica; nello stesso periodo il responsabile del procedimento svolge una verifica circa la completezza della documentazione e provvede, qualora questa sia incompleta, a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di completamento o di regolarizzazione della documentazione, che dovrà avvenire in un'unica soluzione nei modi e nei tempi prescritti dall'art. 20 del DPR 380/01.

Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, ovvero dal ricevimento dell'eventuale integrazione documentale o di regolarizzazione della richiesta di permesso di costruire, il responsabile del procedimento formula un parere motivato circa la possibilità o meno del rilascio del permesso di costruire e lo trasmette, insieme alla domanda e a tutta la documentazione, al Responsabile della direzione dell' Ufficio competente.

Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del permesso di costruire il responsabile del procedimento verifica:

1. la completezza della documentazione presentata;
2. la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;

3. la conformità dell'intervento di progetto alle tipologie d'intervento consentite ed alle disposizioni contenute nelle norme tecniche di Attuazione del vigente PRG e del presente Regolamento Edilizio.
4. La presenza in atti di tutte le autorizzazioni previste per legge e propedeutiche al rilascio del PdC.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato esclusivamente al rispetto dei requisiti tecnici cogenti delle N.T.A. del PRG, a quelle del presente regolamento, nonché di tutte le disposizioni regionali e nazionali vigenti in materia.

ART. 26 – RILASCIO DEL PdC

Il provvedimento conclusivo è adottato dal Responsabile incaricato entro il termine massimo di 15 giorni dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento.

Di esso ne è data immediata comunicazione all'interessato.

Il rilascio del provvedimento conclusivo, di assenso o di diniego, che risultino in contrasto con il parere del Responsabile del procedimento deve essere corredato dalle relative motivazioni e comunicato al Sindaco ed all'Assessore competente.

In caso di mancata adozione entro i termini previsti, del provvedimento conclusivo del procedimento, l'interessato può richiedere che il Responsabile si pronunci entro i successivi quindici giorni. Di tale istanza ne viene data notizia all'Assessore competente ed al Sindaco, da parte del responsabile del procedimento.

Decorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale.

ART. 27 – CONTENUTI OBBLIGATORI DEL PdC

Il permesso di costruire deve obbligatoriamente contenere:

- a- gli estremi della richiesta di permesso di costruire;
- b- le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso di costruire;
- c- la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che costituiscono parte integrante del permesso di costruire e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d- l'ubicazione e l'esatta identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e- gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione a richiedere il permesso di costruire;
- f- gli estremi degli atti d'assenso di competenza degli Enti di tutela e gestione del territorio esterni al comune, previsti come indispensabili da vigenti disposizioni legislative. A tale riguardo nel permesso di costruire devono, inoltre, essere richiamate eventuali prescrizioni o condizioni imposte negli atti autorizzativi rilasciati da detti Enti.
- g- Qualora il permesso di costruire venga rilasciato in modo non conforme al parere del responsabile del procedimento, nello stesso dovranno essere riportate le motivazioni normative e tecniche che hanno indotto il Responsabile dell'ufficio competente all'assunzione di tale atto.
- h- I termini temporali entro i quali devono avere inizio e fine i lavori autorizzati con il rilascio del permesso di costruire;
- i- L'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 16 del DPR 380/01 e s.m. e. i. secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente, nei casi previsti, la

descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte del richiedente, a scomputo degli oneri stessi;

j- Ove prevista fa, altresì, parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

Il permesso di costruire deve, infine, menzionare l'obbligo del titolare:

- a non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello, nonché della preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della Regione di cui all'art 94 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 relativamente alle costruzioni in zona sismica;
- a richiedere, se necessario per l'organizzazione del cantiere, il permesso all'occupazione temporanea del suolo pubblico;
- a non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in c.a. od a struttura metallica, presso l'ufficio competente regionale e del conseguimento, nelle forme previste, del relativo parere;
- a comunicare la data di inizio dei lavori, rendendo noti i nomi del direttore dei lavori, del responsabile per la sicurezza sia in fase di progettazione che di esecuzione e del costruttore, i quali dovranno sottoscrivere l'accettazione dei relativi incarichi prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
- a depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 sul contenimento dei consumi energetici;
- ad apporre all'ingresso del cantiere, ben visibile e leggibile, una tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi di indirizzi;
- a conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati grafici ad esso allegati;
- a richiedere le eventuali visite di controllo;
- a procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge,
- a concordare con l'ufficio tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello di progetto (colori, dettagli di arredo urbano, ecc.);
- a richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento dei pubblici servizi;
- a comunicare, entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- ad iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di agibilità, con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche, il cui svolgimento sia subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla osta sanitario secondo le vigenti norme.

L'atto con il quale viene rilasciato il permesso di costruire può contenere ulteriori raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto alle disposizioni di legge, di PRG, di Regolamento Edilizio, di Regolamento d'Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

ART. 28 – DECADENZA ED ANNULLAMENTO

Il permesso di costruire decade nei seguenti casi:

a - mancato ritiro del provvedimento, da parte dell'interessato, entro il termine di un anno dalla sua emissione ;

b - mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini fissati nello stesso permesso di costruire;

c - entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di comunicazione di inizio lavori;

La decadenza deve essere dichiarata con autonomo e specifico provvedimento del Responsabile del competente Ufficio ed essere notificata all'interessato.

Per le opere già iniziate e non ultimate nei tempi previsti, per le quali sia intervenuta declaratoria di decadenza, l'interessato dovrà inoltrare nuova domanda per la parte di opera non ultimata.

Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle caratteristiche tecnico-costruttive, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nel permesso di costruire.

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3 del DPR 380/01 o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1 dello stesso DPR e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 dello stesso DPR. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. In quest'ultimo caso si procede ai sensi degli artt.31, 33, 34 e 35 dello stesso DPR.

CAPO III° - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.), AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E ASSEVERAZIONE

ART. 29 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

Possono essere eseguite con la procedura della Denuncia di Inizio Attività le seguenti opere:

a- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché su scelta facoltativa del titolare dell'immobile gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche se realizzati a mezzo di demolizione e successiva ricostruzione. In tal caso diversamente da quanto stabilito dal precedente art. 12 la ricostruzione deve risultare in tutto e per tutto fedele alla situazione preesistente, mentre ogni variazione, pure se nei limiti del richiamato art. 12 deve avvenire a seguito di rilascio di Permesso di costruire. Sono, altresì, sottoposti al regime D.I.A., sempre a scelta del richiedente le seguenti opere:

1- interventi di nuova costruzione, che siano specificatamente disciplinati da piani attuativi nei quali siano contenute precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente

dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti e purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale si dia conto dell'esistenza dei piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

2- i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati al punto 1, ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;

- b- opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o che non siano comunque connessi ad opere edilizie per le quali si richieda l'acquisizione del permesso di costruire, anche se finalizzati al solo scopo agricolo;
- c- occupazione temporanea di suolo mediante deposito di materiali ed esposizione di merci all'aperto ove non comportino alcun lavoro da cui consegua trasformazione permanente del suolo in edificato, per un periodo non superiore a 90 giorni nell'anno solare;
- d- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e- mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate, che abbiano però rilevanza sul volume e sulla superficie utile dello stesso, nell'ambito dei casi e delle categorie di cui al punto a4.15 dell'art. 4 del presente Regolamento, fatti salvi i mutamenti di destinazione d'uso per immobili compresi nelle zone omogenee A, per i quali è richiesto il permesso di costruire;
- f- recinzioni, muri di cinta, cancellate esterne e sistemazioni del terreno all'interno dei lotti edificati;
- g- sistemazione delle aree per la realizzazione di impianti sportivi senza creazione di volumi;
- h- opere interne a singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- i- impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o della installazione di impianti tecnologici, con particolare riguardo a quanto previsto dall'art. 19 della LR 26/07 per gli impianti finalizzati al risparmio energetico;
- j- varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- k- parcheggi di pertinenza da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- l- gli interventi di manutenzione straordinaria comunque intesi ad assicurare la funzionalità degli impianti industriali ed il loro adeguamento tecnologico ai sensi dell'art. 3 lettera b) del DPR 380/01;
- n – deve, infine, intendersi soggetta al regime D.I.A. la realizzazione di tutte le opere di cui al precedente art. 6 seppure non espressamente citate nel presente articolo, nonché tutte quelle che, anch'esse non citate, possono, per analogia, essere ricondotte ad una delle opere citate nel presente articolo.

ART. 30 - PROCEDURA E DOCUMENTAZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE SOGGETTE A D.I.A.

L'esecuzione delle opere di cui al precedente articolo è subordinata alla presentazione, su carta legale, trenta giorni prima del loro effettivo inizio, di apposita "denuncia di inizio attività", accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali. Nella relazione dovrà essere asseverata la conformità delle opere da eseguire agli strumenti urbanistici vigenti, al presente regolamento edilizio e al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.

Qualora l'intervento oggetto di "denuncia di inizio attività" sia subordinato all'acquisizione di atti d'assenso di Enti o di Amministrazioni diverse, ovvero della stessa Amministrazione comunale in forza di leggi di delega o di sub-delega, il termine di trenta giorni, di cui al precedente comma 1, decorre dall'acquisizione di tutti gli atti autorizzativi di cui sopra. Ove anche uno solo di tali atti non sia favorevole la denuncia di inizio attività è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività dalla quale risulti la sua data di presentazione presso i competenti uffici comunali, nonché l'indicazione della necessaria documentazione.

Il Responsabile del competente ufficio comunale qualora accerti l'assenza di una delle condizioni previste per l'esercizio della D.I.A. notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare l'intervento e provvede, altresì, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, ad informare l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'Ordine di appartenenza.

La "denuncia di inizio attività" è sottoposta al termine massimo di validità di anni tre ed all'obbligo della comunicazione della fine attività che dovrà essere accompagnata da un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera eseguita al progetto approvato.

Qualora l'interessato intenda avvalersi della procedura della D.I.A. anche per l'esecuzione di opere soggette al versamento degli oneri concessori (quali ad esempio quelle indicate nel precedente articolo al punto *a*, *a1* ed *a2*) tale importo deve essere auto-liquidato e corrisposto al momento della presentazione della D.I.A..

ART. 31 - AUTORIZZAZIONE

Il regime autorizzatorio sussiste per i soli casi di lottizzazione a scopo edilizio, in conformità a quanto disposto dall'art. 28 della legge 1150/42 e sue successive integrazioni e modificazioni, dall'art. 4, lettera *b*) della legge regionale 5 settembre 1972 n.º 8 nonché dall'art. 2 della legge regionale 36/87.

Art. 32 - ASSEVERAZIONE

Sono soggette ad asseverazione le opere interne alle costruzioni che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici, adottati o approvati, e con il Regolamento edilizio, e che non comportino modifiche della sagoma della costruzione o dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari; che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari; che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e sempre che non si tratti di immobili soggetti alle disposizioni di tutela di cui al decreto legislativo 42/2004 e s.m. e i..

Ai fini di quanto disposto dal precedente comma, si ribadisce che non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse.

E' vietata, attraverso l'artificiosa e graduale esecuzione delle opere relative alla categoria di intervento definita "opere interne" una più complessa ristrutturazione delle unità immobiliari.

Per le opere soggette ad asseverazione il proprietario dell'unità immobiliare interessata deve presentare una comunicazione con allegato un elaborato grafico indicante le opere da eseguire ed una relazione firmata da un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento ed alle norme tecniche di attuazione del vigente PRG.

CAPO IV° - DISPOSIZIONI VARIE

Art. 33 – PERMESSI DI COSTRUIRE IN DEROGA

Può essere rilasciato il permesso di costruire in deroga alle norme di attuazione del PRG, ed a quelle del presente Regolamento, soltanto per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre nei modi appresso specificati :

- il Presidente del Consiglio, su richiesta del Sindaco o dell'Assessore competente, acquisito il parere del Dirigente del competente Ufficio Tecnico, sottopone al Consiglio comunale, che dovrà esprimersi, per gli edifici di interesse pubblico, con apposita deliberazione, circa la possibilità di rilasciare il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti;
- il relativo permesso di costruire in deroga alle norme di PRG potrà essere rilasciato soltanto dopo che sia intervenuta la citata delibera di autorizzazione del Consiglio comunale;
- la deroga può essere richiesta soltanto per edifici pubblici o di pubblico interesse, intendendo come tali quegli edifici che indipendentemente dalla qualità dei proprietari - enti pubblici o privati - o dei soggetti che li realizzano siano, comunque, destinati a finalità di carattere generale sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, sanitario, religioso ecc., ad esempio: istituti di credito, biblioteche, istituti d'istruzione, teatri, laboratori di ricerca scientifica, edifici industriali, poliambulatori, ospedali, cliniche, residenze sanitarie assistite, conventi, edifici adibiti al culto o alla formazione religiosa, alberghi ecc.

La deroga, nel rispetto delle norme igienico-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, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del DM 2 aprile 1968 n. 1444, e fermo restando che non è assolutamente possibile modificare le previsioni degli strumenti urbanistici relative alle destinazioni di zona, per la modifica delle quali dovrà farsi, necessariamente, ricorso ai normali procedimenti di variante dello strumento urbanistico generale. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati, ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990 n.° 241 e s.m. e i..

Art. 34 - VOLTURE

Il permesso di costruire e la "denuncia inizio attività" sono trasferibili ai successori o aventi causa. In tale caso i soggetti interessati dovranno richiedere al Comune la voltura del permesso di costruire o della "denuncia inizio attività" allegando alla richiesta il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento

Art. 35 - PUBBLICITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DELLE DENUNCIE DI INIZIO ATTIVITA' E DELLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

L'elenco dei permessi di costruire o delle "denunce di inizio attività" e delle autorizzazioni va pubblicato all'Albo pretorio, con specificazione del titolare, della localizzazione dell'opera da eseguire e della sua destinazione d'uso.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, previa richiesta e rilasciandone successiva attestazione, del permesso di costruire, della denuncia di inizio attività o dell'autorizzazione e dei relativi atti di progetto, nonché degli elaborati tecnici a questi allegati e di tutti i pareri di Enti esterni, che siano previsti come obbligatori per il rilascio dei suddetti titoli.

Art. 36 - OPERE PUBBLICHE

Il progetto di opere pubbliche realizzate dall'amministrazione comunale o da privati (a seguito di convenzioni o di accordi di programma) è approvato dagli organi comunali, secondo le varie fasi progettuali previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche e senza l'obbligo del successivo rilascio del permesso di costruire o di alcun tipo di titolo abilitativi di cui ai precedenti articoli.

Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo le prescrizioni contenute nel Codice degli appalti di cui al D.Lgs.vo 163/2006 e sue successive integrazioni e modificazioni, nel regolamento di attuazione delle opere pubbliche approvato con dpr 554/99 e nel rispetto delle norme contenute nel presente Regolamento edilizio.

Il Responsabile del procedimento effettua comunque l'istruttoria necessaria per la redazione del certificato di validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. 21.12.1999 n.° 554, nell'ambito del quale, tra le altre cose dovrà essere attestata la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici, agli obiettivi fissati dall'Amministrazione con l'approvazione del progetto preliminare o della scheda di fattibilità. Il progetto così validato dovrà essere approvato, prima dell'appalto delle opere, da apposita determina dirigenziale.

La determina dirigenziale di approvazione del progetto esecutivo costituisce titolo per l'esecuzione delle opere

TITOLO TERZO - NORME PROCEDURALI DA OSSERVARE DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

CAPO I° - ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 37 - PUNTI FISSI

Prima di iniziare i lavori il titolare del permesso di costruire è tenuto a richiedere al Responsabile del competente ufficio tecnico comunale l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite da personale tecnico dell'ufficio comunale messo a disposizione dal titolare del permesso di costruire e dall'assuntore dei lavori, i quali dovranno agire sotto la direzione del responsabile del procedimento o, in caso di impedimento di questi, sotto la direzione di un suo delegato.

Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti private per presa d'atto e quanto in esso riportato è vincolante per l'esecuzione delle opere e sue successive verifiche.

La visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 10 giorni dalla richiesta. Trascorso infruttuosamente il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono comunque essere iniziati.

In tal caso il D.L. trasmetterà al comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato nel primo comma.

Art. 38 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

Il titolare del permesso di costruire o della D.I.A. deve comunicare, entro un anno dal rilascio del relativo titolo abilitativo, la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o tramite consegna a mano, con nota sottoscritta anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.

Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- Comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia di inizio dei lavori in calcestruzzo armato, ai sensi della legge 1086/71 e della legge 64/74, come recepito dal DPR 380/2001 e s.m. e i. ;
- Documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della legge 10/91 e s.m. e i..

Art. 39 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte del personale dell'ufficio tecnico e del Comando di Polizia Municipale, del personale delle strutture sanitarie locali, nonché da parte di tutti gli agenti e gli ufficiali di polizia giudiziaria, i quali provvedono, ai sensi dell'articolo 27 comma 4 del D.P.R. 380/2001, a dare immediata comunicazione e, comunque, non oltre le quarantotto ore, delle presunte violazioni urbanistico edilizie riscontrate, alle competenti strutture del comune e della Regione, nonché alle altre autorità previste dall'articolo medesimo. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente accerta, entro trenta giorni dalle verifiche d'ufficio, dalle comunicazioni, dalle segnalazioni e dalle denunce previste al comma 1, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti ai sensi delle disposizioni di cui alle sezioni II e III del Capo II parte II del DPR 380/01.

Copia del permesso di costruire o della D.I.A. e dei relativi elaborati tecnici deve essere tenuta in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile dall'esterno dell'area di cantiere con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire o della D.I.A., del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile della sicurezza, del responsabile del cantiere e degli installatori. Tale cartello è esente dal pagamento delle tasse sulle pubbliche affissioni.

Qualora i lavori venissero interrotti si dovranno adottare tutte le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene del cantiere e il decoro cittadino. In difetto, il Responsabile del competente ufficio tecnico ingiunge gli opportuni provvedimenti.

Art. 40 - CONDUZIONE DEL CANTIERE

In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.

Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della loro responsabilità verso terzi.

Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale.

In caso di demolizioni i materiali di risulta debbono essere fatti scendere previa bagnatura a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni, di qualsiasi genere, eseguiti sui fabbricati prospicienti le aree pubbliche, o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

Nel caso di interventi su edifici od in aree prospicienti gli spazi pubblici, le recinzioni, anche se provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini.

Qualora le recinzioni debbano essere realizzate nel centro storico o in zone di particolare interesse urbano o ambientale, esse dovranno essere definite con specifico disegno da allegare alla stessa richiesta di permesso di costruire o di presentazione di D.I.A. .

Art. 41 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Qualora, a seguito dell'esecuzione dei lavori venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, i titolari dei permessi di costruire o di D.I.A., , dovranno informare tempestivamente l'ufficio tecnico comunale che provvederà a richiedere l'intervento degli Enti competenti.

I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare tutte le prescrizioni, previste per la suddetta fattispecie, dal decreto legislativo 42/2004 e s.m. e i..

Art. 42 - VARIANTI AI PROGETTI

Le varianti al progetto possono essere essenziali e non essenziali.

Sono varianti essenziali al progetto approvato quelle definite dall'art. 17 LR 15/2008. L'esecuzione delle opere di cui alle suddette varianti deve essere autorizzata, con rilascio di un nuovo permesso di costruire sostitutivo di quello precedente, prima della loro esecuzione. Nel nuovo permesso di costruire vengono, altresì, fissati anche i nuovi termini per l'inizio e la fine dei lavori.

Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi.

L'esecuzione di opere relative a varianti non essenziali deve, in ogni caso, essere preceduta da richiesta di autonoma e specifica "denuncia di inizio attività" e deve, altresì, seguire il perfezionamento dell'intera procedura.

La documentazione necessaria per la richiesta di varianti è la seguente:

a- per le varianti essenziali, la stessa di quella prevista per il rilascio del permesso di costruire

b- per le varianti non essenziali quella prevista per la "denuncia di inizio attività":

La richiesta di variante e gli elaborati grafici ad essa allegati devono essere firmati, oltre che dal professionista incaricato, anche dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività e deve rispettare le norme in materia di bollo.

CAPO II° - CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art. 43 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE

L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire o dalla D.I.A. e deve essere comunicata all'ufficio tecnico del comune entro i 15 giorni successivi inviando apposita nota, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o

a mano, debitamente firmata dal titolare, dal direttore dei lavori e, salvo il caso di lavori in economia, dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

Art. 44 - RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori il titolare del permesso di costruire o della D.I.A. deve richiedere il certificato di agibilità. Alla richiesta di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:

- a- dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, ovvero il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività o i loro successori o aventi causa.
- b- Copia del certificato di collaudo statico delle opere realizzate.
- c- Dichiarazione di conformità dell'isolamento termico delle pareti esterne e dell'impianto termico. Nella dichiarazione l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare, sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione presentata in comune.
- d- Dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici installati nell'immobile ai sensi del D.M. 37/2008 come recepito dal DPR 380/2001 e s.m.e e i.. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e di averli messi in opera a regola d'arte.
- e- Domanda di allaccio degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale o, in assenza di pubblica fognatura, copia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della legge 319/76 e sue successive modificazioni ed integrazioni.
- f- Certificazione tecnica rispetto al superamento delle barriere architettoniche secondo i diversi gradi previsti dalla legge 13/89 e s.m. e i..
- g- Documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in catasto ai sensi delle normative vigenti, corredate dalle relative planimetrie.
- h- certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del DPR 380/01, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II dello stesso DPR.

Art. 45 - VERIFICA DI CONFORMITA' DELL'OPERA ESEGUITA AL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALLA D.I.A.

Ai fini verifica di conformità edilizia, il responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 15 giorni, dalla presentazione della documentazione inerente la richiesta di agibilità, può richiedere, per una sola volta, l'integrazione della documentazione presentata. In tal caso, il termine di trenta giorni di cui al comma seguente ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

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 di cui al precedente art. 44.

Il responsabile del procedimento esamina la rispondenza dell'opera eseguita al permesso di costruire, o alla D.I.A., alla documentazione depositata in atti e verifica, in particolare, il rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, nonché dei requisiti previsti nel vigente Regolamento.

Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella documentazione allegata alla richiesta del certificato di agibilità, il responsabile del procedimento comunica le risultanze negative del controllo al Responsabile del competente ufficio ed al richiedente, invitando quest'ultimo a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

La mancata esibizione delle controdeduzioni o la loro inadeguata motivazione comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dal titolo IV° del DPR 380/2001 e s. m. e i., nonché da tutte le altre disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.

Art. 46 - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILTA'

Il certificato di agibilità di cui al D.P.R. 22/4/94 n.° 425 come recepito dal DPR 380/2001 e s.m. e i. viene rilasciato dal Responsabile dell'ufficio tecnico per tutte le opere soggette a permesso di costruire e per quelle soggette a D.I.A. che comportano sistemazioni degli immobili e dei vani abitabili diverse da quelle originarie.

Tale certificato, attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche (di interesse edilizio) nonché dal punto di vista del risparmio energetico degli edifici e degli impianti tecnologici in essi installati.

Il Responsabile, entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta corredata di tutta la documentazione, secondo quanto previsto dal precedente art. 44 del presente Regolamento, dopo aver accertato a mezzo del responsabile del procedimento che essa sia completa, e viste le risultanze dei controlli effettuati secondo le modalità previste all'art. 45, rilascia il certificato di agibilità

Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni di cui al precedente comma, l'agibilità si intende attestata *per silentium* se la richiesta del permesso di costruire sia stata corredata dal parere della ASL di cui all'articolo 5, comma 3°, lettera a) del DPR 380/2001 e s.m. e i.. Diversamente, nel caso in cui il parere della ASL sia stato sostituito da autodichiarazione, l'attestazione di agibilità *per silentium* avviene nel termine di 60 giorni. In questi casi la copia della scheda tecnica descrittiva dalla quale risulta la data di presentazione al comune, tiene luogo del certificato di agibilità.

Art. 47 - SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

Per le abitazioni esistenti può essere dichiarato inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorrano almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio quale locale al piano interrato o box o edificio al grezzo o altri locali accessori;
- insufficienti requisiti di superficie (S minima < 28 mq per alloggio), o di altezza (H minima $< 2,70$ m), salvo le specifiche deroghe di cui al DM. 5/7/1975);
- condizioni di aerazione (ventilazione) e di illuminazione ritenute insufficienti;

- mancata disponibilità di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allaccio alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

TITOLO QUARTO - NORME PARTICOLARI

CAPO I° - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 48 – REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente. L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio tecnico sezione LL.PP. o da altro funzionario espressamente identificato dal Sindaco.

Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o a mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

Qualora la zona di intervento sia priva di pubblica fognatura il proprietario dell'immobile dovrà acquisire apposita autorizzazione alla realizzazione di un impianto autonomo di smaltimento dei liquami adeguato alle dimensioni dell'immobile o dell'insediamento per il quale viene realizzato e conforme alle disposizioni di legge in materia.

Art. 49 –REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

Salvo gli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui rispettivamente all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del DPR 380/01 per i quali è obbligatorio quanto disposto dall'art 4 della LR 6/08 come anche riportato all'allegato B del presente regolamento, le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone edificate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale delle acque bianche, o in altro idoneo impianto di smaltimento o di allontanamento fino all'immissione in un adeguato corpo ricettore di superficie.

È vietata l'esecuzione di lavori nel sottosuolo che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza la preventiva autorizzazione dei competenti organi provinciali e/o regionali.

La realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, è soggetta alle procedure di "denuncia di inizio attività" e deve avvenire in conformità a quanto disposto dalla legge regionale 01.12.2000 n.° 30 ed agli indirizzi forniti dalla Regione Lazio relativamente a "Individuazione e classificazione delle aree a regime idraulico e idrogeologico alterato nell'ambito degli acquiferi vulcanici dei Colli Albani e dei Monti Sabatini. Presa d'atto delle misure di salvaguardia definite dall'Autorità dei Bacini Regionali e dall'Autorità di Bacino del Tevere. Linee di intervento e provvedimenti prioritari", ovvero in conformità a quanto prescritto dalle DGR 1317/03 e 785/06.

Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate in sede di presentazione di "D.I.A. le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta.

Art. 50 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

L'abbattimento di alberature, aventi diametro del tronco superiore a 0,20 al colletto può avvenire soltanto previa e specifica autorizzazione che potrà essere rilasciata soltanto in caso di pubblica utilità o incolumità, oppure quando questo si renda necessario in conseguenza di un programma costruttivo, o in caso di sovraffollamento di piante (preventivamente accertato dal competente ufficio del corpo forestale) ovvero per qualsiasi altra ragione documentata e valutata idonea dal Responsabile dell'Ufficio tecnico. In quest'ultimo caso dovrà essere prescritta la sostituzione della pianta da abbattere con la messa a dimora, nell'ambito dello stesso lotto, di un'altra pianta della stessa specie o di specie analoga e, comunque, di adeguate dimensioni.

Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola (intendendosi come tale anche la coltivazione dei boschi) o di quella vivaistica, quest'ultima anche se non ricadente in zone prettamente agricole del vigente PRG.

Art. 51 -NUMERAZIONE CIVICA.

Il comune attribuirà, per mezzo del proprio ufficio tecnico il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione pubblica immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni o ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili). Nel caso di accesso, su strada pubblica, di strade private sulle quali prospettino più unità immobiliari, verrà assegnato un solo numero civico all'accesso della strada privata mentre gli immobili interni acquisiranno numerazioni subalterne.

Art. 52 - PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE.

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'Ente proprietario della strada.

La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata al pagamento di apposita tassa.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la loro larghezza deve essere non inferiore a mt. 2,70, con accesso di almeno mt. 3,20 se la rampa è rettilinea, e non inferiore a mt. 3,70, con accesso di almeno mt. 4,20 se la rampa è curvilinea.

Art. 53 - STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI.

La costruzione e l'apertura di strade e passaggi privati è soggetta a rilascio di apposita autorizzazione .

Tale autorizzazione può essere concessa o negata in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In base a detti elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

I cortili devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche.

Nei cortili destinati ad illuminare e ad aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere, a parere della A.S.L. territorialmente competente, causa di insalubrità o di disturbo per gli inquilini stessi

Art. 54 – INTERCAPEDINI, CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE ecc.

I cavedi potranno aerare ed illuminare solo i locali non destinati alla permanenza delle persone.

Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagno d'acqua.

Nei cavedi, nei pozzi luce e nelle chiostre non sono permessi aggetti.

Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per il deflusso delle acque.

Il comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

Art. 55- RECINZIONI.

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettarne tutte le caratteristiche e mantenere adeguate distanze dal ciglio stradale e dalle curve, conformemente a quanto richiesto dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Esse non debbono, comunque, superare i mt. 2,50 di altezza per recinzioni in metallo, o parte in metallo e parte in muratura, a condizione che la parte in muratura non superi l'altezza di mt. 1,00. Nel caso in cui la recinzione sia tutta in muratura essa non potrà superare l'altezza di mt. 2.00. Per comprovate esigenze tecniche le misure di cui al presente comma potranno variare nella misura max del 20%.

Fatte salve le prescrizioni di cui agli artt. 26 e 27 del D.P.R. 16-12-1992 n. 495, per quanto concerne le strade comunali (e salvo disposizioni più restrittive di altri Enti competenti o di altre fonti normative), nella realizzazione delle recinzioni deve essere rispettata la distanza minima di mt, 1,50 dal ciglio strada ed in corrispondenza di incroci o biforcazioni detta distanza deve essere incrementata dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti del distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al triplo della distanza minima sopra stabilita, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

All'esterno della recinzione dovrà essere prevista un'adeguata sistemazione con marciapiede mai inferiore alla larghezza di mt. 1,20 con area per ospitare eventuali cassonetti di raccolta

I cancelli su strada debbono essere forniti di adeguato invito con imbocco pari ad almeno 1,5 volte la larghezza del cancello di accesso per cancelli fino a mt. 4,20 ed essere posti ad una distanza di almeno mt. 5,50 dal cigli strada. Per cancelli di apertura maggiore a mt. 4,20 restano fissate le misure determinate in relazione a quest'ultima misura.

Nell'ambito del Centro storico per le opere in esame si dovrà avere cura che:

- per quanto concerne le recinzioni ed i cancelli metallici, quelli già presenti in ferro battuto dovranno essere mantenuti e ripristinati ove necessario, ugualmente le recinzioni originariamente in pietra o in mattoni a vista dovranno essere ripristinate con metodi analoghi e con la stessa tecnologia; quelle intonacate dovranno essere tinteggiate con colori identici all'edificio del quale delimitano la pertinenza

Art. 56- OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO.

Il titolare del permesso di costruire, della D.I.A. o dell'autorizzazione edilizia, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve richiedere, preventivamente, al comune la relativa formale autorizzazione.

L'autorizzazione ha carattere temporaneo e viene rilasciata, previa acquisizione del parere del tecnico comunale responsabile del procedimento. Essa è, altresì, soggetta a tassazione di plateatico nonché al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza del periodo di occupazione.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di proroga dell'autorizzazione.

Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento, adottando provvedimenti che risultino suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire, in ordine al quale dovrà risultare essere stata rilasciata apposita autorizzazione.

L'utilizzo del suolo pubblico per la realizzazione di servizi a rete o per la loro riparazione è subordinata al versamento di una cauzione pari ad 1,5 volte il costo stimato dall'ufficio tecnico per la sua eventuale rimessa in pristino e potrà essere restituito al richiedente dopo il rilascio del certificato di regolare esecuzione da parte del tecnico comunale competente

CAPO II° - REQUISITI DEI LOCALI

Art. 57- CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI. DEFINIZIONI.

Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati su ogni lato da pareti. La parete, anche se interrotta da notevole apertura (arco o simili), deve considerarsi come divisoria di due locali, salvo che uno dei due locali per le sue dimensioni limitate (inferiore a 9 mq.), o perché privo di aerazione e di illuminazione diretta, non venga considerato parte integrante dell'altro.

I locali si classificano come segue:

A - Locali destinati ad uso abitativo e pertinenze

a1 - locali abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);

a2 - locali accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, corridoi, vani ingresso, ripostigli, stanze prive di finestra ed ambienti di servizio in genere);

a3 - locali tecnici e locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androne, vani scala, deposito materiali e attrezzature, locali contatori centralizzati, logge, balconi e ballatoi);

B - Locali destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali

b1 - Scuole private, negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, sale bar, sale ristorante e sale di ritrovo, laboratori artigiani di attività non nocive (sartoria, orafo, calzolaio, riparazione elettrodomestici, elettrauto, officine meccaniche purché quest'ultimi, inferiori a mq. 40, ecc.) per le quali sia espressamente previsto l'inserimento all'interno di aree a ciò destinate, magazzini, archivi;

b2 - uffici, studi medici, ambulatori, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici;

b3 - magazzini all'ingrosso, supermercati, sale cinematografiche, teatri ecc.

Art. 58- REQUISITI MINIMI DEI LOCALI E DEGLI ALLOGGI.

Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le caratteristiche indicate nel D.M. 5.07.1975 di cui ai commi seguenti.

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

I locali di cui al precedente articolo 57, salvo diverse e più precise indicazioni contenute in altri Regolamenti, approvati successivamente al presente) devono avere le seguenti caratteristiche:

Altezza utile interna (distanza misurata dal pavimento al soffitto o, ove esistenti al controsoffitto o alle pannellature):

- i locali di categoria **a1** debbono avere un'altezza media minima interna non inferiore a mt. 2,70;
- i locali di categoria **a2** non possono avere un'altezza minima interna inferiore a mt. 2,40;
- i locali di categoria **a3** non possono avere un'altezza minima interna inferiore a mt. 2,20;
- i locali di categoria **b1** non possono avere un'altezza minima interna inferiore a mt. 3,00;
- i locali di categoria **b2** non possono avere un'altezza minima interna inferiore a mt. 2,70;
- i locali di categoria **b3** non possono avere un'altezza minima interna inferiore a mt. 3,50;

Per interventi di recupero sul patrimonio edilizio residenziale esistente , possono essere ammesse altezze diverse da quelle elencate ai precedenti punti ai sensi dell'art. 1 del DM. 5-7-1975 quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

Dimensioni e dotazioni:

- L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.
- Ogni alloggio deve essere dotato almeno di una stanza di soggiorno pari o superiore a mq. 14.
- le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone.
- i locali di cui alle categorie b1, b2 e b3 che comportano l'apertura al pubblico debbono essere dotati tutti di un locale bagno con vaso, diviso da un antibagno fornito di lavabo. Analogo ed ulteriore locale di servizio dovrà essere previsto per il personale di servizio.
- Ogni alloggio deve essere fornito di un bagno completo di almeno i seguenti servizi igienici: vaso, bidè, lavabo, doccia o vasca.

Illuminazione e ventilazione

- Negli alloggi le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere dotate di illuminazione e di aerazione dirette. In detti locali il rapporto tra la superficie delle finestre e quella del pavimento non deve essere inferiore ad 1/8. In nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.

È consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- detti ambienti siano dotati di un idoneo sistema di ventilazione forzata;
- gli impianti siano collegati ad acquedotti con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta canalizzazione per la ventilazione primaria e secondaria fino alla copertura;
- in detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera

I locali destinati a servizi igienici, non possono avere accesso diretto dai locali di tipo a1, b1 e b2; in tali circostanze deve sempre esistere un disimpegno, o un antibagno, di adeguate dimensioni, salvo il caso che si tratti di una unità immobiliare (appartamento, ufficio, albergo, ospedale ecc.) dotata di servizi igienici asserviti a singoli locali oltre ad un blocco servizi comune a più ambienti, il quale ultimo dovrà essere munito di disimpegno.

Art. 58/bis – DEROGHE AI LIMITI DI ALTEZZE, CUBATURE E SUPERFICI DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

Fatto salvo quanto prescritto dall'Allegato IV del D.Lgs. n. 81/2008 relativamente ai limiti minimi per altezza, cubatura e superficie dei locali chiusi destinati o da destinarsi al lavoro nelle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori, ed in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria, ai sensi del comma 1.2.4. quando necessità tecniche aziendali lo richiedono, l'organo di vigilanza competente per territorio può consentire altezze minime inferiori a quelle indicate e prescrivere che siano adottati adeguati mezzi di ventilazione dell'ambiente. L'osservanza dei limiti stabiliti dall'Allegato è estesa anche alle aziende industriali che occupano meno di cinque lavoratori quando le lavorazioni che in esse si svolgono siano ritenute, a giudizio dell'organo di vigilanza, pregiudizievoli alla salute dei lavoratori occupati.

TITOLO QUINTO – COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I° – COSTITUZIONE E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 59 – ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Ai sensi dell'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 6/06/2001 n.° 380 l'Amministrazione comunale può istituire la Commissione edilizia come disciplinata dai successivi artt. 60, 60 e 62.

La commissione edilizia può essere soppressa ai sensi dell'art. 96 del D. Lgs. 18.08.2000 n.° 267.

Art. 60 – ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia, qualora prevista, ha funzione consultiva e dà parere all'autorità preposta o al responsabile del procedimento con riferimento alle seguenti competenze:

- a – sugli strumenti e sulle questioni di carattere urbanistico riguardanti il territorio comunale, quando formalmente richiesto dall'organo politico;
- b – sui progetti delle opere soggette obbligatoriamente a permesso di costruire;

La Commissione esprime parere sulla rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia delle opere proposte sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione

delle opere nel rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato.

Art. 61 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione è composta:

a – dal responsabile del procedimento, che presiede le riunioni senza partecipare al voto;

b – da un ingegnere/architetto/geometra, tra i professionisti residenti nel territorio del Comune;

e – da due tecnici aventi i requisiti previsti dal comma 5° dell'art. 1 della L.R. 19/12/1995 n.° 59.

La commissione, come sopra individuata è nominata dalla Giunta comunale.

I Commissari, salvi i casi di soppressione della Commissione o di revoca delle nomine, durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo comunicato per iscritto al Dirigente responsabile del Settore tecnico di competenza.

Per le questioni di particolare rilevanza o complessità la commissione può richiedere la presenza di esperti con funzione di consulenza e, se necessario, può richiedere il confronto con il progettista della proposta in esame.

Art. 62 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce su convocazione del responsabile del procedimento, ed è presieduta dall'organo che la convoca.

Le adunanze sono valide se intervengono almeno la metà più uno dei Commissari compreso uno dei tecnici di cui alla lettera e) del primo comma del precedente art. 61, oltre al responsabile del procedimento.

I pareri sono espressi a maggioranza dei presenti. In caso di parità prevale il voto dei tecnici di cui alla lettera e) del primo comma del precedente art. 61, ovvero decide il responsabile del procedimento nell'ipotesi di ulteriore parità.

I componenti della Commissione edilizia non potranno partecipare alla trattazione del punto all'ordine del giorno concernente progetti da loro stessi elaborati o in cui siano, comunque, interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti.

Non possono presenziare a lavori della Commissione persone estranee alla stessa, fatti salvi i casi previsti dall'ultimo comma del precedente art. 61.

L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate dal dipendente individuato dal Dirigente del Settore tecnico nell'ambito del Settore stesso.

Il segretario provvederà a redigere e firmare il verbale delle riunioni. Il verbale sarà controfirmato da un componente designato dalla Commissione.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve e a sottoscrivere il parere espresso dalla Commissione, completato dalla data e dal visto del componente designato, sulle domande esaminate e su una copia dei relativi disegni di progetto da conservare agli atti dell'Ufficio.

TITOLO SESTO - DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I° – ALLEGATI, SANZIONI E ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Art. 63- ALLEGATI

Le disposizioni afferenti la "tutela del decoro e dell'igiene ambientale" e "l'uso efficiente dell'energia e valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili per l'edilizia" sono trattate in modo specifico, rispettivamente negli allegati A e B che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Regolamento-

Art. 64- SANZIONI.

Il mancato rispetto degli obblighi previsti nel presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione -ove occorra- del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni pecuniarie che il comune, fatte salve quelle amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia, stabilirà con apposito atto deliberativo del Consiglio comunale corrispondentemente ad ogni singolo tipo di violazione.

Art. 65- ENTRATA IN VIGORE.

In sede di prima applicazione, entro 15 giorni dall'avvenuta adozione del presente schema di Regolamento da parte del Consiglio comunale e nell'attesa del perfezionamento della definitiva approvazione, tutte le norme in esso contenute e che non contrastino (salvo ad essere più limitative) con altre disposizioni regolamentari vigenti assumono carattere di atto di indirizzo vincolante per il competente ufficio tecnico a decorrere dalla stessa deliberazione di adozione.

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono, invece, definitivamente abrogate tutte le disposizioni regolamentari o di indirizzo, attinenti la materia edilizia, che contrastino o risultino incompatibili con le norme in questo contenute, anche se facenti parte di strumenti urbanistici vigenti.

L'efficacia normativa del presente Regolamento Edilizio inizia a decorrere dalla data in cui si è compiuto il termine di affissione, nell'albo del Comune, della delibera di adozione definitiva da parte del Consiglio Comunale, previo l'espletamento delle procedure di cui all'art. 71 della L.R. 38/1999.

ALLEGATO "A"

Tutela del Decoro e dell'Igiene Ambientale

Art. 1 Natura delle presenti norme.

Le presenti norme, nell'obiettivo di pubblico interesse e di tutela dei valori architettonici e ambientali, regolano l'ordinato sviluppo edilizio e disciplinano l'utilizzo del suolo pubblico, sotto il profilo del decoro e dell'arredo.

Art. 2 Oggetto e finalità delle norme sull'Arredo e il Decoro e dell'ambiente urbano.

Le presenti norme disciplinano, nell'ambito del territorio comunale, degli interventi di modificazione e trasformazione dell'ambiente urbano ed extraurbano, connessi con il decoro .

Esse definiscono una serie di criteri e di norme per la realizzazione e l'installazione di insegne di esercizio, targhe, vetrine e tende, ponendosi l'obiettivo di una più efficace regolamentazione sia delle modalità esecutive che delle qualità intrinseche di tali manufatti in rapporto all'esigenza di salvaguardare i valori architettonici ed ambientali della città.

Art. 3 Linee generali.

L'insieme degli oggetti e delle attrezzature correlati allo svolgimento delle attività urbane costituiscono il complesso di elementi che concorrono a definire l'immagine della città. La loro organizzazione dovrà sempre considerare il contesto urbano di riferimento e le caratteristiche architettoniche delle facciate in cui si andranno ad inserire, adottando come principio di base il conseguimento dell'unitarietà e omogeneità degli elementi e il decoro complessivo dei luoghi.

Art.4 Obbligo di autorizzazione.

Il Comune agevola con procedure accelerate e semplificate, l'esecuzione dei lavori ed esercita, attraverso i competenti uffici comunali, il necessario controllo sulla rispondenza degli stessi ai requisiti di qualità ambientale.

Non possono essere installati o esposti insegne, targhe, cartelli, tende solari e altri mezzi pubblicitari o opere di arredo situati in luogo pubblico o da esso visibili, senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale..

Art. 5 Procedure.

Chiunque intenda installare i mezzi e gli elementi di arredo , di cui al comma precedente, deve produrre denuncia di inizio attività in conformità a quanto previsto dalla apposita modulistica e producendo la documentazione indicata dal competente Servizio.

Art.6 Interventi attuati da soggetti privati .

Negli ambiti del territorio comunale espressamente individuati, l'affissione, la segnaletica, la pubblicità commerciale, e ogni altra forma di esposizione al pubblico di insegne o merci attuata da parte di soggetti privati, nonché le opere necessarie per l'installazione delle relative attrezzature, sono consentite solo nei limiti

e con le modalità di cui ai successivi articoli.

Art. 7 Interventi unitari.

E' consentita l'attuazione da parte di più soggetti privati di opere di arredo, sistemazione e attrezzatura degli spazi pubblici, secondo un progetto unitario riferito a porzioni del territorio comunale. Il progetto dovrà riguardare un ambito omogeneo mediante una proposta da sottoporre alla approvazione dei competenti uffici Comunali costituente progetto unitario riferito a singole vie o piazze. La proposta dovrà contenere criteri di unitarietà per l'intero ambito interessato.

Art.8 Interventi della Pubblica Amministrazione.

Alla pubblica affissione, all'illuminazione, alla pavimentazione stradale, e alle altre opere di arredo, sistemazione e attrezzatura degli spazi pubblici provvede l'Amministrazione Comunale, mediante piani di settore o progetti di opera pubblica, che dovranno comunque adottare criteri di unitarietà per l'intero insediamento storico.

Art.9 Disposizioni generali .

Le presenti norme hanno valore di disciplina per l'intero territorio comunale: costituiscono disciplina speciale per il Centro Storico, nonché normativa di riferimento per le porzioni del territorio cittadino costituenti edilizia recente, per le quali è consentita la realizzazione di interventi diversi da quelli disciplinati dalle presenti norme, con obbligo del rispetto dei principi di unitarietà e di qualità ambientale.

Art. 10 Requisiti di qualità ambientale.

Una continua e attenta manutenzione degli edifici, degli impianti, delle opere e delle aree comprese nell'ambito del territorio comunale deve essere , per tutti gli operatori, pubblici e privati, una prassi costante e responsabile. La città richiede per la sua sopravvivenza e per il suo sviluppo la cura e la manutenzione. Il degrado è l'immagine di disattenzione di una società verso il suo habitat.

I requisiti di qualità ambientale possono intendersi soddisfatti se si attuano le operazioni periodiche di regolare manutenzione sia sotto il profilo della qualità estetica, che della sicurezza, dell'efficienza e del decoro. I titolari di diritti sui beni, i rappresentanti di società ed enti pubblici o ad essi assimilati, gli amministratori, i concessionari e chiunque sia assegnatario di beni ed immobili siti all'interno del territorio comunale, sono responsabili della periodica esecuzione dei lavori di manutenzione, in modo tale da garantire il soddisfacimento dei predetti interessi (estetica, decoro, sicurezza, efficienza).

Art. 11 Riordino dell'arredo minore.

Ad integrazione delle norme del Regolamento edilizio Comunale, le presenti disposizioni sono finalizzate al riordino di tutti gli elementi tecnologici, pubblici e privati, costituenti l'arredo urbano minore collocati nelle facciate degli edifici del centro storico.

Nel caso di restauro complessivo di facciate è obbligatorio riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi. L'Amministrazione Comunale si impegna a stabilire con gli Uffici Tecnici degli enti erogatori dei servizi pubblici un riordino totale delle reti distributive, concordando metodi e tempi operativi.

Sia nell'edilizia tradizionale che in quella recente, non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, o altri macchinari e apparecchiature tecniche, sui prospetti, nei balconi, sulle coperture, e in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica vista, né all'interno di cortili o ambienti connotati da elementi architettonici e decorativi qualificanti o di particolare pregio. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, potranno trovare collocazione esclusivamente in parti non esposte alla pubblica vista.

Le antenne e parabole televisive, in numero non superiore ad una per ogni unità condominiale, devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto; sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura. E' consigliabile, quando possibile, l'installazione sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. Possono essere ammesse collocazioni alternative (giardini o cortili, corpi ribassati, nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura. Le parabole dovranno essere di colore tale da non arrecare contrasto con il colore delle coperture. Tutte le antenne dovranno essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

Nel caso di manutenzione ordinaria/straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive esistenti.

SEZIONE 1 : OGGETTISTICA FUNZIONALE

Art.12 Tipologie consentite.

L'oggettistica funzionale contempla i contenitori espositivi e informativi e i contenitori distributivi.

Per contenitori espositivi si intendono le bacheche informative e le plance o vetrinette mobili dei negozi. L'utilizzo degli stessi è consentito secondo le modalità e nei limiti stabiliti dalle presenti norme. Dovranno essere rimossi tutti quei contenitori e vetrinette che risultano in contrasto con le presenti disposizioni e con l'ornato del fronte dell'edificio.

L'Amministrazione, anche su proposta di più Enti o Società, previa presentazione di un progetto unitario, potrà concedere l'installazione di bacheche informative, da posizionare raggruppate, in particolari luoghi del Centro Storico, da realizzare secondo le tipologie di cui al successivo articolo.

Per contenitori distributivi si intendono apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, bancomat ecc. Per tali contenitori è vietata l'installazione a rilievo sulla facciata. Potranno essere installate, previa autorizzazione, e nell'ambito di un progetto unitario, a filo vetrina di un negozio o istituto, possibilmente in posizione defilata.

Nel caso di esercizi commerciali non è consentita l'installazione, anche se mobile, di contenitori o di oggetti pubblicitari al di fuori della vetrina, salvo che la stessa sia in posizione arretrata rispetto al filo esterno della facciata. Tutti i contenitori e vetrinette posti all'esterno, sulla pubblica via, in contrasto con le presenti disposizioni dovranno essere rimossi.

Art.13 Bacheche informative.

L'affissione in luoghi esposti alla pubblica vista di giornali, manifesti, comunicati e fogli in genere stampati o manoscritti, effettuata direttamente dai soggetti interessati potrà avvenire, nel rispetto delle leggi vigenti, esclusivamente entro apposite bacheche, le quali verranno predisposte e installate a cura e a spese degli interessati, previa autorizzazione rilasciata dai competenti organi comunali.

E' vietata di norma ogni altra forma di comunicazione mediante materiale grafico applicata su supporti fissi che risulti soggetta alla pubblica vista. E' vietata la realizzazione di scritte, figure o disegni direttamente sui prospetti degli edifici, sul fondo stradale o su altri tipi di supporto fisso.

Non sono soggette alle norme del presente Regolamento le forme di comunicazione e di pubblicità effettuate dagli organi della Pubblica Amministrazione o comunque espressamente regolate da specifiche norme e disposizioni di legge.

ART. 14 Caratteristiche delle bacheche.

Le bacheche da installare dovranno avere dimensioni massime di ml. 1.20 di larghezza e ml. 0.90 di altezza.

Le bacheche potranno essere applicate esclusivamente alle pareti degli edifici prospicienti le pubbliche vie o piazze, fissandole alle murature secondo le modalità tecniche descritte ai commi successivi.

L'installazione delle bacheche non potrà riguardare gli edifici pubblici né quelli di carattere monumentale tutelati ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004, o avvenire comunque in modo da sovrapporsi a lapidi, stemmi, superfici bugnate, affrescate o altrimenti decorate, ovvero a cornici, stipiti, lesene, marcapiani, zoccolature e altri elementi dell'ornato architettonico.

ART. 15 Collocazione delle bacheche.

L'installazione delle bacheche non potrà riguardare gli edifici di carattere monumentale tutelati ai sensi del D.Lgs. N. 42/2004. Dovranno essere rimosse tutte le bacheche esistenti che risultino in contrasto con le presenti disposizioni e con l'ornato del fronte dell'edificio.

La collocazione dovrà rispettare opportuni criteri di proporzionalità e simmetria, in modo tale che il perimetro delle bacheche risulti pressoché equidistante dagli elementi sopra elencati, e comunque:

a) ad una distanza dal bordo esterno di tali elementi non inferiore a cm. 40.

c) ad una altezza da terra non inferiore a ml. 0.90 e non superiore a ml. 1.30.

La collocazione di bacheche è consentita sulle pareti degli edifici prospicienti le pubbliche vie o piazze i cui paramenti murari, i rivestimenti, le decorazioni architettoniche, siano mantenuti in condizioni di integrità e decoro. Non può essere autorizzata la collocazione di bacheche se le condizioni del paramento murario e di tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici siano carenti dei necessari interventi di manutenzione e restauro.

E' vietata l'apposizione di bacheche in corrispondenza degli spigoli dei fabbricati.

SEZIONE II : OGGETTISTICA PER LA COMUNICAZIONE

Art. 16 Regole generali.

È definito arredo commerciale l'insieme degli elementi architettonici, pubblicitari ed espositivi dei negozi. L'arredo esterno comprende le vetrine, le bacheche, le vetrinette, le serrande, l'illuminazione, le insegne e le tende, ed è soggetto alle presenti norme ; l'arredo interno non è soggetto a norma specifica, fatto salvo il mantenimento di eventuali arredi storici da conservare.

Nell'ambito del territorio comunale la pubblica affissione e la pubblicità sono effettuate mediante il servizio predisposto all'Amministrazione Comunale negli spazi e secondo le modalità stabilite con apposito regolamento o piano di settore.

Per tutte le categorie di oggettistica per la comunicazione pubblica e privata valgono le successive norme.

Nel caso di intervento complessivo di facciata il progetto deve contemplare in modo specifico il riordino di tutti gli elementi per la comunicazione. Nel caso di intervento parziale di facciata in cui si contempra la sola sistemazione degli elementi per la comunicazione, dovrà essere prioritariamente salvaguardata e resa fruibile la lettura delle caratteristiche architettoniche-decorative dell'edificio. L'autorizzazione è rilasciata purché qualsiasi struttura, in relazione al sito in cui viene collocata, abbia dimensioni e caratteristiche tali da non ostruire le visuali panoramiche, gli elementi architettonici e gli edifici d'interesse storico-artistico, o recare comunque pregiudizio alla sicurezza stradale.

Non sono soggette al presente Regolamento le forme di comunicazione e di pubblicità effettuate per fini di pubblico interesse dagli organi della Pubblica Amministrazione, o comunque espressamente regolate da specifiche norme o disposizioni di legge statali e regionali.

È vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nelle aree tutelati, ai sensi del Titolo I del D.Lgs. N. 42/2004. Il collocamento o l'affissione quando non ne derivi danno all'aspetto, al decoro ed alla pubblica fruizione di detti edifici ed aree, è condizionato all'acquisizione di preliminare nulla-Osta ambientale.

Le leggi ed i regolamenti disciplinano il regime imposte, tributi o altri oneri cui sono sottoposte le attività sopra descritte.

Art. 17_ Regole per il riordino

Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi, o vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si tenderà a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo, particolarmente connessi all'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale.

Complessivamente, nelle operazioni di riordino, gli elementi di comunicazione presenti in facciata dovranno soddisfare i requisiti di uniformità per unità edilizia o per ambito urbano, di qualità estetica, leggibilità, sicurezza.

Anche attraverso la formazione di Piani di Arredo Urbano, si dovrà tendere ad ottenere coerenza e integrazione fra l'oggettistica per la comunicazione e gli interventi in materia di pavimentazioni, rampe, sedute, ecc...

Art. 18 Regole generali per il posizionamento e il riordino dei segni cittadini.

Il "segno" deve evitare di occultare gli elementi artistici ed ambientali del luogo; i Piani dell'Arredo Urbano dovranno individuare quei luoghi atti ad ospitare totem, vetrinette, espositori, realizzati per contenere i segnali ed i simboli del linguaggio cittadino.

Per evitare l'addensarsi confuso e la sovrapposizione di segnali, simboli, indicazioni, pubblicità, sono stati fissati criteri di gerarchizzazione degli spazi in base ai quali distribuire i segni cittadini, segnaletica stradale, indicazioni di orientamento, informazioni, pubblicità a più livelli, insegne negozi.

Segnaletica stradale

Il riordino della segnaletica stradale sarà perseguito attraverso la redazione di un apposito Piano che dovrà tendere ad una riduzione dei cartelli e dei segnali attualmente posti a ridosso delle architetture e ad un riordino di quelli collocati in modo casuale lungo i percorsi cittadini.

Nelle zone pedonali dovrà essere prevista una segnaletica speciale concepita per il pedone: rispettosa delle norme internazionali, di misura ridotta, collocata ad altezza d'uomo, raccolta per gruppi di informazione.

La segnaletica stradale può essere collocata anche in strutture che prevedono altri gruppi di segni urbani purché nella distribuzione siano rispettate le priorità indicate nel presente articolo. E' vietato collocare cartelli e segnali in appoggio o a ridosso di edifici tutelati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. N. 42/2004.

Informazioni e orientamento.

Per segnali di informazione e orientamento si intendono quei messaggi che facilitano l'uso dei servizi presenti in città: mappe della città, del centro storico, dei parchi, rete dei servizi pubblici, indicazioni di luoghi, strade, monumenti, eventi. il riordino della segnaletica di informazione e di orientamento sarà perseguito attraverso la redazione di un apposito Piano sulla base dei seguenti indirizzi:

- Dovrà essere perseguito il necessario coordinamento con la segnaletica di informazione e orientamento esterna al centro storico.

- Si dovrà evitare una eccessiva astrazione e sovrapposizione di simboli e linguaggi.

- Si dovrà porre particolare attenzione alla leggibilità dei messaggi.

- I segnali di informazione e di orientamento potranno essere collocati anche in strutture che prevedono altri gruppi di segni urbani, purché nella distribuzione siano rispettate le priorità indicate dalle regole generali del presente articolo.

- La struttura di supporto, il formato ed il colore dei segnali di informazione e di orientamento dovranno essere uniformi, al fine di ottenere una immediata lettura dei segnali della città.

- Dovranno essere definiti i supporti e la localizzazione per le informazioni pubbliche a carattere provvisorio (bandi, concorsi, manifestazioni ecc).

E' vietato collocare cartelli e segnali in appoggio o a ridosso di edifici tutelati ai sensi del Titolo I del D. Lgs. N. 42/2004.

Pubblicità a più livelli.

Per la pubblicità a più livelli si possono individuare le seguenti sottocategorie:

- Affissioni, Insegne, Targhe, Vetrine, Tende, Striscioni.

Si prevede l'organizzazione della pubblicità realizzata attraverso apposite forme di supporto riconoscibili alla percezione degli abitanti. Sono ammesse soluzioni che prevedono i segnali pubblicitari collocati tra altri segni cittadini, purché siano rispettate le regole generali indicate dal presente capitolo.

ART. 19 Affissioni

Si dovrà privilegiare il contenimento degli spazi per affissione ed il rispetto dei partiti architettonici delle fronti degli edifici.

Si dovrà privilegiare l'uso di pannelli "auto-portanti", evitando il più possibile l'applicazione di pannelli a muro, nella finalità di tutela della estetica e di salvaguardia degli edifici e pertinenze storiche.

ART.20 Striscioni.

Poiché normalmente gli striscioni interferiscono pesantemente con la percezione della scena urbana, dovranno essere perseguite soluzioni che ne prevedano la eliminazione e la sostituzione con altre forme di segnale.

ART. 21 Insegne.

In corrispondenza delle aperture dei locali a piano terra destinati ad attività commerciali, artigianali, o ad altri pubblici esercizi, è consentita unicamente l'installazione di insegne e scritte di tipo frontale completamente contenute entro il vano delle aperture medesime. In nessun caso le insegne potranno interferire sovrapporsi o aggiungersi ad altri segni urbani, a meno che non venga proposto ed approvato uno studio di riordino.

Si dovrà perseguire l'obiettivo di uniformare materiali e tipologie per le insegne poste sul fronte dello stesso edificio.

Le insegne dovranno essere collocate entro la luce netta delle vetrine o degli ingressi rispettando le seguenti indicazioni:

- E' vietata la collocazione di insegne nelle bucatore di finestre poste al piano terreno, o ai piani superiori, e nei sopraluce dei portoni.

- E' vietato collocare insegne o altre forme pubblicitarie poste su elementi architettonici degli edifici, siano essi interni o esterni rispetto la pubblica via.

- Solo in casi eccezionali, è consentita, in relazione alla conformazione e alle dimensioni ridotte del vano delle aperture, la collocazione di insegne immediatamente al di sopra dell'architrave; queste non potranno debordare oltre la larghezza della apertura e di eventuali cornici; l'altezza non dovrà superare cm. 40.

Laddove i locali destinati alle attività siano ubicati ai piani superiori, le insegne potranno essere installate, ma solo sotto forma di targa, sul portone d'ingresso o a fianco ad esso.

ART.22 Tipologie di insegne ammesse per il centro storico.

Sono ammesse, previa valutazione da parte degli uffici competenti della congruità degli interventi con i caratteri ambientali del centro storico e con le caratteristiche architettoniche del fronte, le seguenti tipologie:

- insegna formata da simboli e/o caratteri assoluti privi di supporto o montati su supporto autoportante entro la luce netta delle vetrine.

- insegna a pannello, con tipologia a muro, sulla quale siano ottenuti i caratteri mediante stampa, pittura, traforo, incisione, ecc. entro la luce netta delle vetrine.

Nelle aperture dei locali che prospettano sulla via, è consentita l'installazione

di insegne e scritte di tipo frontale di cui al precedente comma, purché completamente contenute entro il vano delle aperture medesime e arretrate di almeno cm. 10 dal filo esterno della muratura o di eventuali stipiti incorniciati.

Le insegne e le scritte dovranno essere formate da segni e caratteri disposti su pannelli ciechi o trasparenti, comunque non luminosi, inseriti tra l'intradosso dell'architrave e una linea orizzontale a quota non inferiore a ml. 2.20.

Nel caso di vani con architrave ad arco, i pannelli potranno essere inseriti nelle lunette comprese tra l'intradosso dell'arco e la linea di imposta dell'arco medesimo. In ogni caso i pannelli dovranno essere estesi a tutto il contorno superiore del vano.

Dovranno essere salvaguardate inferriate ed elementi di facciata di pregio storico.

E' vietata la collocazione di insegne a bandiera; sono fatte salve le tipologie previste ai successivi articoli, a condizione che l'installazione delle stesse sia parte di un progetto unitario riferito a singole vie o piazze, defilate rispetto agli assi principali di transito.

E' consentito il mantenimento delle sole insegne a bandiera di carattere storico.

L'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio ed eventuali simboli grafici senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzino marche di prodotti in vendita.

ART. 23 Materiali e colori.

Le insegne e le scritte potranno essere così realizzate:

- a) segni e caratteri non luminosi, di qualsivoglia stile e formato, dipinti o applicati su pannelli opachi o trasparenti, anch'essi comunque non luminosi.
- b) segni e caratteri luminosi, applicati o ritagliati su pannelli opachi.

Nel caso di vani con architrave ad arco, l'eventuale pannello trasparente dovrà essere accompagnato dal mantenimento o dal ripristino della grata del vano sopra luce originaria, ove esistente.

Le scritte non luminose potranno essere illuminate mediante uno o due faretti installati simmetricamente al di sopra dell'architrave, sporgenti non più di 30 cm. dalla parete e orientati verso la stessa, ovvero mediante una sorgente luminosa applicata sul retro dei caratteri.

ART. 24 Contenuto delle insegne.

Le insegne e le scritte pubblicitarie potranno contenere unicamente la denominazione o la ragione sociale della Ditta e la qualità dell'esercizio, nonché un contrassegno o emblema stilizzato, ovvero simboli riferiti all'artigianato locale.

ART. 25 Altre attrezzature consentite.

Sulle pareti a fianco di ciascuno degli stipiti delle aperture di cui al precedente articolo e ad una distanza comunque non inferiore a cm.15 dallo spigolo interno dei medesimi o da quello esterno di eventuali mostre, è inoltre consentita l'applicazione di una delle seguenti attrezzature :

- a) una targa rettangolare, di dimensioni non superiori a cm. 30 di larghezza e cm. 21 di altezza, corrispondente per materiali e colori.
- b) un drappo o stendardo di stoffa colorata, con i lembi orizzontali spiegati tra due barre in legno o ferro lavorato di dimensioni non superiori in altezza a cm. 50-70.

Le targhe e gli stendardi dovranno essere collocati senza sporgere per più di cm. 15 dalla muratura, né sovrapporsi a zoccoli, cornici, stipiti, o altri elementi decorativi.

ART. 26 Insegne a bandiera .

Per gli esercizi situati in strade secondarie e in posizione defilata dalle principali vie di transito individuate è consentito installare piccole insegne a bandiera in corrispondenza della sede dei locali.

Tali insegne potranno essere infisse alla muratura in prossimità degli ingressi agli esercizi, ad un'altezza non inferiore a ml. 2.50 nelle strade munite di marciapiede o chiuse al traffico veicolare, e a ml. 4.50 nelle altre strade.

Non è ammesso installare comunque, per la stessa categoria commerciale, più di una insegna .

ART. 27 Targhe per uffici e sedi sociali.

Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, associazioni e istituti, può essere collocata lungo le facciate degli edifici una targa per ogni specifico soggetto, in corrispondenza del vano d'accesso alle rispettive sedi.

Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti, allineate in successione verticale, a non meno di 15 cm. dallo spigolo interno del vano, o da quello esterno di eventuali aperture incorniciate

Le targhe dovranno avere una dimensione non superiore a cm. 30 di larghezza per cm. 21 di altezza, ed essere comunque uniformi tra loro, in corrispondenza di ciascun vano, per dimensioni, materiali e colori. E' consentito l'impiego di caratteri incisi o applicati in rilievo su lastre di pietra, rame, ottone, nonché lastre di lamiera verniciata a fuoco o metacrilato di colore congruente con le finiture esterne dell'edificio.

Le targhe che indicano le attività svolte ai piani superiori di un edificio possono essere collocate come segue: sul portone di ingresso, qualora lo stesso non rivesta interesse storico-artistico, o accanto ad esso, raggruppando e riorganizzando le singole targhe.

Complessivamente, anche nelle operazione di raggruppamento e riorganizzazione, accanto ad ogni portone di ingresso la superficie occupata da targhe pubblicitarie non può essere superiore a quella di quattro targhe delle dimensioni sopra descritte. Se le targhe raggruppate interessano superfici superiori occorre prevedere la collocazione delle stesse nell'atrio di ingresso dell'edificio.

ART. 28 Attrezzature e materiali non consentiti.

Non è consentita l'installazione di strutture diverse da quelle sopra descritte, ed in particolare non è ammessa:

- l'istallazione di pannelli e cassonetti interamente luminosi o di caratteri luminosi scatolari, siano essi a bandiera che di tipo frontale;
- l'impiego di legname d'abete o altre essenze resinose verniciate al naturale, e di legni in genere a vista mordenzati con tinte gialle o giallo rossastre.
- l'impiego di metalli zincati o anodizzati, o comunque non colorati a smalto, ad eccezione del rame, dell'ottone e del ferro naturale.
- l'istallazione di insegne, targhe e simili, effettuate in modo da nascondere anche parzialmente eventuali cornici, stipiti, zoccolature, ed altri elementi architettonici e

decorativi.

ART. 29 Paramenti murari.

Eventuali fori nelle murature per l'installazione delle attrezzature indicate ai precedenti articoli dovranno essere praticati con apparecchi a rotazione, nella misura strettamente necessaria, e comunque in modo da non creare danni ai paramenti murari di prospetto.

La chiusura delle eventuali tracce dovrà essere completata con la ripresa dell'intonaco e della colorazione in perfetta analogia a quella esistente. Non potranno essere realizzate tracce nei paramenti a faccia vista.

SEZIONE III : STRUTTURE ESPOSITIVE E ATTREZZATURE ANNESSE

ART. 30 Interventi consentiti.

Nei locali posti al Piano Terra è consentita la installazione di vetrine e attrezzature interne ai vani per l'esposizione, la vendita e il consumo dei prodotti trattati, nonché per la chiusura e la protezione dei locali stessi, secondo le norme indicate nei successivi articoli.

ART. 31_ Materiali delle vetrine

Il disegno dei nuovi serramenti dovrà essere di preferenza semplice e lineare, garantendo una buona visibilità della vetrina e del vano commerciale al suo interno.

I materiali di norma ammessi sono :

- il legno : verniciato, laccato e di preferenza a vista.
- i metalli: acciaio inox, acciaio scatolare, smaltato o verniciato. Sono comunque esclusi :
- l'alluminio anodizzato e/o satinato di colore oro e bronzo.

ART. 32_ Vetrine di pregio.

Degli allestimenti espositivi realizzati in legno pregiato tagliato, intarsiato, altrimenti decorato, ovvero in ferro o altro materiale tradizionale decorato artigianalmente, aventi come tali caratteri stilistici e qualità di apprezzabile interesse artistico e documentario, non è consentita la rimozione o la modifica sostanziale ma solo la manutenzione e il restauro adottando tecniche idonee alla conservazione.

ART. 33_ Serramenti.

I cancelli, le serrande ed altri elementi di chiusura esterni, laddove consentiti, dovranno essere verniciati in colore grigio opaco, ferro-micaceo, nero opaco.

Laddove consentito, nel caso di adozione di serrande avvolgibili, esse saranno a maglia aperta o microforate con scorrimento verticale. È tassativamente escluso l'uso di serrande avvolgibili a superficie continua. In nessun caso il cassonetto dell'avvolgibile dovrà essere visibile dall'esterno o essere in aggetto rispetto al prospetto. È altresì escluso l'uso di cancelli esterni scorrevoli o ripiegati sulle parti murarie fiancheggianti l'apertura.

I serramenti e i relativi infissi dovranno essere applicati all'interno dei vani, senza modificare la sagoma né lo spessore originale di stipiti, soglie, architravi e cornici, La posizione della serranda avvolgibile, indipendentemente dalla posizione dell'infisso, sarà sempre sul filo interno della mazzetta della muratura.

ART. 34_ Serramenti di tipo tradizionale sottoposti a restauro conservativo.

Qualora siano tuttora presenti in opera serramenti di tipo tradizionale, come porte e portoni in legno alla mercantile e ad ante specchiate, non è consentita la loro sostituzione, ma unicamente il restauro conservativo. E' altresì obbligatorio il mantenimento di eventuali inferriate di tipo tradizionale.

Tutti i serramenti, coevi con il disegno originario dell'edificio (o comunque di disegno apprezzabile) saranno sottoposti a restauro conservativo.

ART. 35_ Attrezzature espositive sussidiarie in aggetto sullo spazio pubblico.

Per quei locali che non dispongono di vani aperti direttamente sulla pubblica via, o per gli esercizi destinati al commercio di prodotti tipici e artigianali che comunque abbiano una superficie espositiva potenziale, delimitata dai vani prospettanti complessivamente sulla pubblica via, non superiore a mq. 5.00, è consentita l'apposizione di piccole vetrine sussidiarie, plance, o altre attrezzature mobili da applicare alle pareti di prospetto, ovvero di piccoli scaffali o banchetti da posare sul suolo pubblico, in corrispondenza dell'orario di apertura dell'esercizio. Il numero consentito è di una struttura a terra o in alternativa a parete, per ogni esercizio commerciale. Non può essere autorizzata la collocazione di attrezzature espositive sussidiarie se le condizioni del paramento murario e di tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici siano carenti dei necessari interventi di manutenzione e restauro.

Le strutture appese dovranno essere ancorate esclusivamente mediante ganci infissi nella muratura e collocate in modo da non ricoprire cornici, stipiti, bugnati, zoccolature, o altri elementi architettonici e decorativi della facciata e con il bordo inferiore ad una quota maggiore di ml.1.20.

Le strutture sussidiarie non potranno comunque avere dimensioni superiori a cm. 1,20 x 0,90 di altezza, né aggettare sul suolo pubblico rispettivamente per più di cm.15 e cm.25; dovrà essere garantita una costante manutenzione.

La mancata manutenzione può comportare la revoca della autorizzazione.

Tutte le strutture sussidiarie concesse dovranno essere rimosse quotidianamente nell'orario di chiusura previsto per i negozi o pubblici esercizi.

ART. 36_ Tipologie e materiali delle strutture sussidiarie.

Per le attrezzature di cui al precedente articolo, è ulteriormente precisato che:

- a) le plance portaoggetti da appendere alla muratura possono essere realizzate in profilati di ferro, barre o piatti a disegno semplice, con colorazione ferro-micacea o in legno scurito al mordente;
- b) i banchetti, appoggiati su suolo pubblico, potranno essere formati da ripiani orizzontali o inclinati, sostenuti da montanti realizzati in profilati di ferro, barre o piatti a disegno semplice, con colorazione ferro-micacea, o in legno scurito al mordente.

ART. 37 Tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, per posizione e forma, debbono essere adeguatamente collocate rispettando il decoro edilizio e ambientale, poiché costituiscono parte integrante del prospetto. La apposizione delle tende potrà avvenire solo qualora non sussistano impedimenti di carattere architettonico alla loro corretta installazione e

funzionamento, e, in particolare, quando l'intera linea di appoggio sull'edificio risulti piana e non interessi contorni, modanature o altri eventuali elementi di facciata.

Le tende, di larghezza pari alla luce dei vani delle aperture interessate, dovranno essere di tipo retrattile, a falda inclinata, e installate in modo tale da non interferire con la superficie esterna di stipiti, cornici e archivolti di portali ed essere completamente raccolte e contenute, assieme ai propri meccanismi, entro il vano nel quale sono collocate, nell'orario di chiusura dell'esercizio.

Nei vani ad arco, l'asta di avvolgimento non potrà essere situata al di sopra della quota d'imposta.

Il posizionamento dovrà garantire un'altezza minima da terra di mt. 2.20, misurata comprese le eventuali appendici verticali, e l'oggetto non potrà superare, in proiezione verticale, la larghezza del marciapiede ovvero, nelle strade prive di marciapiede. Lo sbraccio della tenda dovrà essere contenuto entro ml. 1.20.

In assenza di marciapiede, lungo le vie pubbliche, non potranno essere installate tende, laddove non possa essere garantita una larghezza minima di carreggiata pari a ml. 3.50, e solo per le zone ad esclusivo transito pedonale. La tenda non potrà essere sostenuta da montanti verticali.

La posizione della tenda non potrà occultare eventuali elementi architettonici o partiti decorativi della facciata.

ART. 38 Forme non ammesse e deroghe.

Il posizionamento delle tende non deve occultare i segni primari della vita cittadina: segnaletica stradale, informazioni e indicazioni di orientamento. La collocazione delle tende è ammessa se non provoca interferenza con gli elementi di carattere artistico e decorativo che connotano la facciata dell'edificio. Onde evitare l'affollarsi di elementi non indispensabili sulla scena urbana, la collocazione della tenda è ammessa solamente per i casi di effettiva necessità (orientamento, deterioramento prodotti, ecc. ...) escludendo l'uso della tenda come elemento "decorativo" del negozio.

Sono ammesse installazioni di tende solamente al piano terra ed a servizio esclusivo dei negozi prospicienti le piazze e le vie di ampia sezione stradale, con esclusione delle vie strette e dei vicoli.

Nel centro storico ed in zone a tutela ambientale l'unica tipologia ammessa è la tenda a braccio, ad un solo telo frontale, e con meccanica dell'impianto richiudibile, escludendo la possibilità dei montanti verticali. E' vietato il posizionamento delle tende con tipologia a cappottina o a bauletto. Sono altresì vietate le pensiline fisse.

Non è ammesso l'utilizzo di un'unica tenda a riparo di più vetrine, ancorché della stessa tipologia, ma dovranno essere utilizzate tende singole per ogni vetrina.

Per i vani ad arco, in deroga alle norme di cui al precedente comma, nei casi di effettiva necessità e previa valutazione della congruità con gli elementi di carattere artistico e decorativo che connotano la facciata dell'edificio, è consentita l'installazione di tende con tipologia a cappottina, ferme e invariate tutte le altre prescrizioni.

ART. 39 Materiali e colori delle tende.

Per il posizionamento e dimensionamento delle tende valgono le seguenti prescrizioni:

- La larghezza dovrà essere proporzionata a quella della vetrina interessata.
- Lo sbraccio della tenda non potrà in nessun caso sporgere dal filo del fabbricato oltre ml. 1.60; la tenda dovrà presentare il suo punto inferiore ad una altezza minima da terra di mt. 2.20.

Sono vietati i teli in materiale plastico.

Sono vietati in genere i materiali che riflettono la luce e non presentano superficie opaca. Sono ammessi solo teli di tessuto naturale, con colorazione in tinta unita che si armonizzino con il fronte dell'edificio. Per ogni prospetto avente carattere di unitarietà, la tipologia, il materiale e il colore delle tende deve essere uniforme.

Eventuali scritte pubblicitarie, diciture in genere, sono sconsigliate e, laddove necessarie e valutate congruenti, sono consentite solo sulla fascia di finitura inferiore posta sul fronte tenda, in proporzione alle dimensioni della struttura. E' consentita la sola indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio, titolare della licenza di commercio. E' esclusa la pubblicità dei prodotti venduti. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, anche se, in sede di approvazione, si terrà conto della reciproca compatibilità. E' vietata l'apposizione di simboli od elementi figurativi.

Le tende dovranno essere mantenute in condizioni di pulizia e di decoro, e sostituite allorché presentino livelli eccessivi di deterioramento. La mancata manutenzione è motivo di revoca della autorizzazione.

ART. 40 Attrezzature e materiali non ammessi.

In generale vale per le tende quanto espresso per le insegne: non dovranno arrecare in alcun modo ostacolo alla viabilità né coprire la segnaletica stradale e toponomastica, non dovranno occultare la pubblica illuminazione; dovranno risultare omogenee per ogni fronte di edificio per forma, colore e materiale. Le tende non dovranno presentare elementi rigidi o contundenti tali da costituire molestia o pericolo all'incolumità delle persone e alla circolazione. Non possono essere collocate tende nelle arcate e tra le colonne dei portici pubblici o soggetti a pubblico passaggio.

Non sono consentite soluzioni in contrasto con le norme precedenti.

ART. 41 Interventi unitari.

Nelle piazze, ove lo spazio lo consenta, e su proposta anche di più esercenti di servizi pubblici, quali ristoranti, pizzerie, tavole calde e similari, bar gelaterie e similari, l'Amministrazione potrà concedere, previa presentazione di un progetto unitario da parte degli interessati e compatibilmente con le esigenze di viabilità, l'installazione di tende o ombrelloni, limitatamente ai soli periodi estivi, che implicino temporaneo appoggio a terra.

SEZIONE IV : OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO CON ELEMENTI DI ARREDO PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITA' DI RISTORO .

ART. 42 Interventi consentiti.

Attraverso il presente Regolamento si intende rimettere in valore le valenze

architettoniche del centro storico adottando nuovi criteri di intervento per l'arredo commerciale nella finalità di un miglioramento della qualità formale e del decoro.

Può essere concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale di vie, piazze e altre parti del suolo pubblico comunale nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali aree la disposizione di sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con vasi da fiori e schermature, ombrelloni e pedane nel rispetto delle norme di cui ai successivi articoli e degli altri obblighi di legge.

Per una più specifica definizione degli elementi di arredo, gli operatori in forma associata possono promuovere proposte unitarie di integrazione e di dettaglio, finalizzate al miglioramento della qualità formale e del decoro degli arredi stessi.

L'occupazione di suolo pubblico è concedibile, dove ciò non sia in contrasto con la tutela di edifici e cose di interesse culturale e ambientale, e dove non costituisca pregiudizio per la sicurezza della viabilità o barriera architettonica per quella pedonale. Le occupazioni con arredi da parte dei pubblici esercizi dovranno essere omogenee per caratterizzazione degli spazi e qualità dei materiali. I requisiti di qualità ambientale e di decoro stabiliti dal presente regolamento prevalgono su eventuali disposizioni non conformi stabilite da altri strumenti di governo della mobilità.

Il posizionamento delle attrezzature esterne e loro organizzazione dovrà sempre considerare il contesto urbano di riferimento e le caratteristiche architettoniche delle facciate in cui si andranno ad inserire, adottando come principio di base il conseguimento dell'unitarietà e omogeneità degli elementi, e il decoro complessivo dei luoghi.

Le attrezzature esterne e gli arredi di pertinenza degli esercizi, collocati su suolo pubblico o di uso pubblico, devono avere carattere di provvisorietà, e possono essere mantenuti in sito sino alla scadenza della concessione d'uso del suolo pubblico. Tali elementi dovranno possedere requisiti di agevole rimozione; nessun elemento, potrà essere infisso nella pavimentazione, salvo specifica autorizzazione.

ART. 43 Regole per il riordino.

Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi, o vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si tenderà a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo, particolarmente connessi all'arredo su suolo pubblico e privato legato a funzioni di tipo ricettivo (bar, ristoranti, pizzerie etc.). Per una più specifica definizione degli elementi di arredo, gli operatori in forma associata possono promuovere proposte unitarie di integrazione e di dettaglio, finalizzate al miglioramento della qualità formale e del decoro degli arredi stessi.

Complessivamente, nelle operazioni di riordino, degli elementi di arredo si dovranno soddisfare i requisiti di uniformità per ambito urbano, di qualità estetica, sicurezza stradale e sanitaria.

Anche attraverso la formazione di Piani di Arredo Urbano, si dovrà tendere ad ottenere coerenza e integrazione fra gli elementi sopra citati e gli interventi in materia di pavimentazioni, rampe, sedute, ecc. ed integrazione e coerenza con il Piano Urbano del Traffico, e, con gli altri strumenti di governo della mobilità, privilegiando la concessione di suolo pubblico su aree pedonali o a traffico limitato.

ART. 44 Tipologia degli elementi di arredo.

SEDIE E TAVOLI

Le sedie e i tavolini per attività di ristorazione all'esterno degli esercizi potranno essere, per quanto riguarda la struttura, in legno, metallo o altri materiali verniciati, purché tutti del medesimo stile e colore. Dovrà privilegiarsi l'uso di materiali e colorazioni che garantiscano coerenza e integrazione con le pavimentazioni e con gli elementi di facciata che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici, e con gli ulteriori elementi (vetrina, insegna, arredo interno, ecc. ...) che concorrono a definire l'immagine e la qualità dell'esercizio stesso. Non è ammessa la stampa di scritte, simboli e pubblicità sulle tovaglie, per la scelta delle quali si dovrà attenersi a colorazioni sobrie, di norma a tinta unita chiara, in coerenza con tutti gli altri elementi di arredo che concorrono a definire l'immagine della città.

VASI E FIORIERE.

I vasi da fiori a definizione delle aree occupate devono essere collocati in appositi contenitori e dotati di piante in fiore o sempreverdi, con esclusione delle piante rampicanti. I contenitori possono essere realizzati con gli stessi materiali elencati al comma precedente, a pianta quadrata o rettangolare, di altezza non superiore a cm. 50 - 60.

Quale sia il materiale, i contenitori dovranno avere una colorazione che garantisca coerenza e integrazione con le pavimentazioni e con eventuali pedane.

PEDANE.

Le pedane, laddove consentite, dovranno essere in legno o in metallo, ad elementi smontabili, verniciate con colorazione che garantisca coerenza e integrazione con le pavimentazioni; il piano di calpestio potrà essere rivestito di tessuto o laminato dello stesso colore.

Se accostate ai muri degli edifici, le pedane e le altre attrezzature non dovranno coprire vani di porte o di finestre, o impedirne la luce e l'apertura, né addossarsi ad elementi architettonici o decorativi; in ogni caso la loro estensione dovrà essere limitata a quanto strettamente necessario per regolarizzare l'andamento del suolo, senza arrivare a dislivelli superiori a cm. 30. Dovrà essere comunque garantita l'accessibilità a portatori di handicap.

ELEMENTI DI ILLUMINAZIONE.

L'illuminazione artificiale potrà essere realizzata unicamente con lampade portate da paralumi da tavolo, candelabri o candele.

TENDE ED OMBRELLONI.

Le tende e gli ombrelloni dovranno essere esclusivamente di tela, con colorazione in tinta unita che si armonizzi con il fronte dell'edificio, e montati su una propria ossatura di sostegno in legno o metallo. Le tende, per l'intera area occupata, dovranno avere un'unica forma unitaria. Gli ombrelloni dovranno essere del tipo a perimetro quadrato o rettangolare.

Non è ammessa la stampa di scritte, simboli e pubblicità sulle tenda parasole.

Qualora l'area da occupare sia direttamente prospiciente ai vani in cui ha sede l'esercizio, previa valutazione della compatibilità dell'intervento da parte del competente settore tecnico comunale, potranno essere impiegate tende a falda

inclinata del tipo retrattile, installate nella muratura di prospetto dell'edificio lungo una linea orizzontale immediatamente al di sopra dei vani di accesso.

ALTRE STRUTTURE CONSENTITE.

E' consentito, previa valutazione della compatibilità dell'intervento da parte del competente settore tecnico comunale, l'utilizzo di schermature poste in successione delle fioriere, del medesimo stile e colore, a condizione che le stesse siano realizzate in profilati di ferro, barre o piatti a disegno semplice, con colorazione ferro micacea.

OBBLIGHI.

Tutte le strutture sopra descritte dovranno essere mantenute in condizioni di pulizia e di decoro, e sostituite allorché presentino livelli eccessivi di deterioramento. La mancata manutenzione e pulizia delle aree occupate è motivo di revoca della autorizzazione.

ART. 45 Forme e strutture non consentite.

Non è consentita l'esposizione di oggetti o l'installazione di strutture con caratteristiche diverse da quelle sopra descritte.

Come le pedane, così le tende e le altre eventuali attrezzature non potranno essere accostate alle pareti degli edifici in modo da attraversare o nascondere vani di porte e finestre, né elementi architettonici e decorativi delle facciate.

ART. 46 Concessione di suolo pubblico.

L'occupazione di suolo pubblico, per gli scopi di cui ai precedenti articoli, è comunque limitata esclusivamente al periodo di tempo compreso fra la data in cui ricorre la domenica delle Palme e quella del 4 novembre di ogni anno; tutti gli oggetti e le attrezzature installate in detto periodo dovranno essere costantemente mantenute in condizioni di pulizia e di decoro da parte dei gestori e dovranno essere completamente rimosse alla scadenza del periodo consentito.

ART. 47 Attrezzature ed arredi su suolo privato.

Al fine di garantire l'estetica e il decoro dell'ambiente urbano, alle stesse norme di cui ai precedenti articoli sono soggetti anche gli elementi d'arredo e le attrezzature da collocare per attività di ristoro su aree di proprietà privata che siano visibili dalla pubblica via, sempre che sia verificata la compatibilità tra l'uso richiesto e quello previsto dalle norme degli strumenti urbanistici.

ART. 48 Chioschi e strutture affini.

L'eventuale installazione di chioschi, o vani comunque interamente circoscritti da coperture e pareti perimetrali, pur se formati da strutture precarie, potrà essere consentita esclusivamente previo rilascio di Permesso di Costruire per interventi di nuova costruzione.

ART. 49 Criteri di intervento.

Per i luoghi più significativi della città la regolamentazione dei manufatti e degli arredi urbani dovrà avvenire a seguito di puntuali e specifici progetti.

ART. 50 Manutenzione delle facciate.

Per la salvaguardia del decoro e dell'immagine urbana i proprietari degli edifici devono mantenere le stesse in buono stato di conservazione ed hanno l'obbligo di

procedere alla loro manutenzione e/o al rifacimento delle coloriture.

Qualora il proprietario di un edificio non faccia eseguire le opere di manutenzione ovvero il rifacimento, e comunque nel caso in cui ciò si renda necessario a causa del grave stato di abbandono o di degrado delle facciate, il Dirigente, su proposta motivata dei competenti uffici tecnici comunali, può ordinarne il ripristino, stabilendo i criteri di esecuzione in conformità alle indicazioni degli uffici e assegnando un termine non inferiore a 90 giorni per l'inizio dei lavori, con l'avvertimento che, in difetto, il Comune provvederà con rivalsa delle spese all'esecuzione delle opere occorrenti.

ART. 51 Strutture informative ed espositive consentite.

Per gli ambiti storico-monumentali individuati sono consentiti elementi di arredo, connessi all'oggettistica funzionale e informativa, con le seguenti limitazioni di cui ai successivi articoli.

ART. 52 Bacheche informative.

Non è consentita l'installazione di bacheche sui fronti degli edifici; è vietata ogni ulteriore forma di comunicazione mediante materiale grafico applicata su supporti fissi o mobili che risulti soggetta alla pubblica vista.

ART. 53 Insegne.

In corrispondenza delle aperture dei locali a piano terra destinati ad attività commerciali, artigianali, o altri pubblici esercizi, è consentita unicamente l'installazione di insegne e scritte di tipo frontale completamente contenute entro il vano delle aperture medesime.

ART. 54 Targhe.

E' consentito l'utilizzo di targhe, con le caratteristiche dimensionali e modalità tecniche stabilite dai precedenti articoli, privilegiando l'utilizzo di materiali di pregio, pietra, rame, ottone, con esclusione dei materiali plastici e sintetici.

ART. 55 Tende sulle facciate degli edifici .

Non è consentito l'uso di tende sulle facciate degli edifici.

ART. 56 Vetrine.

Le vetrine corrispondenti ad impianti storici di facciata dovranno essere mantenute e restaurate. Il collocamento di telai e strutture di vetrine non deve in alcun modo impedire la lettura della composizione architettonica della facciata interessata. Si applicano le modalità tecniche stabilite dai precedenti articoli.

ART. 57 Attrezzature espositive consentite.

Per quei locali che non dispongono di vani aperti direttamente sulla pubblica via, o per gli esercizi destinati al commercio di prodotti tipici e artigianali che comunque abbiano una superficie espositiva potenziale, delimitata dai vani prospettanti complessivamente sulla pubblica via, non superiore a mq. 5.00, è consentita l'apposizione di piccole plance mobili da applicare alle pareti di prospetto, in corrispondenza dell'orario di apertura dell'esercizio. Valgono le modalità tecniche stabilite dai precedenti articoli, con i successivi limiti. Le dimensioni massime sono di ml. 0.70 x ml. 1.10.

Non può essere autorizzata la collocazione di attrezzature espositive sussidiarie se le condizioni del paramento murario e di tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici siano carenti dei necessari interventi di manutenzione e restauro.

ART. 58 Elementi di arredo commerciale consentiti.

Per gli ambiti storico-monumentali individuati sono applicabili le norme di cui ai precedenti articoli. Può essere concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro in genere, nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali aree la disposizione di sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con vasi da fiori e schermature, e ombrelloni nel rispetto delle norme di cui ai precedenti articoli e negli altri obblighi di legge. Si tenderà a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo sulla piazza, nella finalità di miglioramento della qualità formale e del decoro dell'ambiente tutelato.

ART. 59 Deroghe per manifestazioni temporanee.

Sono ammesse deroghe alle disposizioni del presente regolamento per la realizzazione di palchi, tettoie, pedane e strutture in genere che risultino necessarie per lo svolgimento di cerimonie e manifestazioni di varia natura promosse da soggetti pubblici o privati, purché tali strutture siano approntate in modo da poter essere completamente rimosse, senza produrre danni o modifiche irreversibili del contesto edilizio entro cui sono inserite.

La deroga è concessa dalla Giunta Municipale, previo parere favorevole espresso sulla domanda, corredata di idonea documentazione, dei competenti uffici comunali, per un periodo di tempo corrispondente allo svolgimento della manifestazione e a quanto ritenuto necessario per il completo montaggio e smontaggio delle strutture e ripristino dei luoghi.

ART. 60 Imposte e tributi.

Resta ferma la disciplina vigente relativamente agli oneri per l'eventuale occupazione del suolo pubblico, o ad altre imposte e tributi cui siano soggette le strutture medesime.

ART. 61 Norme transitorie.

Tutte le attrezzature esistenti che non corrispondono a quanto previsto dalle norme di cui alla presente disciplina, dovranno essere adeguate o rimosse entro un anno dalla entrata in vigore delle norme medesime.

Le vetrine, i serramenti ed ogni altra attrezzature inserita stabilmente nell'ambito dei vani commerciali, dovranno essere adeguati in caso di rinnovo o sostituzione, o sostituiti in occasione delle prime opere di manutenzione che saranno realizzate sul prospetto dell'edificio di cui fa parte.

Sono fatte salve le attrezzature di cui ai precedenti articoli, ed ogni altro allestimento o struttura giudicata di particolare qualità e pregevole fattura, avente valore storico-documentale.

Gli esercizi commerciali esistenti dotati di attrezzature ed elementi di arredo su suolo pubblico dovranno adeguarsi alle norme del presente regolamento entro un anno dalla sua approvazione.

Qualora il proprietario non ottemperi, il Dirigente, su proposta motivata dei competenti

uffici tecnici comunali, ne ordina l' adeguamento stabilendo i criteri di esecuzione e assegnando un termine non inferiore a 120 giorni per l'inizio dei lavori, con l'avvertimento che, in difetto, il Comune provvederà con rivalsa delle spese all'esecuzione delle opere occorrenti.

Fatte salve le autorizzazioni precedentemente rilasciate.

ART. 62 Controlli.

Per tutte le strutture sottoposte alle presenti disposizioni, i competenti uffici comunali provvederanno alla adozione di tutti i provvedimenti e misure atti alla concreta applicazione dei criteri stabiliti di qualità ambientale, estetica e decoro.

I Vigili Urbani e gli agenti della forza pubblica effettueranno costantemente i servizi di accertamento e di prevenzione per la tutela dei beni ambientali e dell'estetica cittadina, garantendo ai competenti uffici tecnici comunali la dovuta assistenza nella fase della esecuzione.

ART. 63 Strutture non provviste di autorizzazione.

Per le strutture e gli oggetti installati o esposti senza la preventiva autorizzazione, si applicano le sanzioni previste in materia dalla vigente legislazione edilizia, e le eventuali ulteriori sanzioni cui siano soggette le strutture medesime in base a norme specifiche. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di provvedere alla rimozione d'Ufficio, a spese del contravventore.

ART. 64 Sanzioni amministrative e obbligo di rimozione

Per le violazioni alle norme del presente regolamento, tra le quali l'installazione o l'esposizione di mezzi pubblicitari o di tende e insegne in mancanza della prescritta autorizzazione nonché l'inosservanza di condizioni dettate con l'autorizzazione stessa, si applicano sanzioni amministrative comprese tra il minimo e il massimo previsto dalla legge.

Sarà altresì sanzionabile in misura ridotta la collocazione o l'esposizione di insegne, cartelli, tende solari ed altri mezzi pubblicitari autorizzati, il cui permesso non sia stato però ancora ritirato presso l'Ufficio che lo ha emesso; sarà sanzionabile nella stessa misura ridotta la mancata esibizione dell'autorizzazione da conservarsi in originale o in copia presso l'esercizio in modo che essa sia immediatamente presentabile agli agenti accertatori al momento del loro sopralluogo.

La sanzione amministrativa si applica distintamente alla ditta installatrice, alla ditta per la quale viene effettuata la pubblicità ed al soggetto che acconsente alla installazione del mezzo pubblicitario o di altra struttura in luogo di propria pertinenza.

La determinazione dell'entità delle sanzioni applicabili alle diverse fattispecie di violazioni ha luogo mediante apposito atto amministrativo.

ART. 65 Interventi di riordino : incentivazioni.

Per la successiva attuazione delle regole di riordino di cui al presente Regolamento sono previste idonee forme di concertazione fra Amministrazione Comunale ed Associazioni di Categoria per cercare di pervenire a scelte condivise tra gli operatori, nei tempi stabiliti dall'Amministrazione stessa. Al fine di agevolare ed incentivare l'iniziativa spontanea degli operatori alla condivisione delle finalità della Amministrazione comunale enunciate nel presente Regolamento (eliminazione del degrado, recupero della immagine della città e soddisfacimento dei

requisiti di qualità ambientale) potranno essere applicate agevolazioni, con abbattimento in percentuale della tassa di occupazione di suolo pubblico. L'eventuale applicazione delle agevolazioni previste dal presente articolo e la relativa determinazione della entità delle stesse, riferita alle diverse fattispecie di intervento di riordino, ha luogo mediante apposito atto amministrativo.

Artt.	Oggetto	Sanzione minima	Sanzione massima
Art.1	Violazione delle disposizioni contenute nelle ordinanze sindacali adottate in esecuzione di norme regolamentari	€ 206,58	€ 619,75
Art.2	1)Obbligo per i produttori di conferire i rifiuti non ingombranti e speciali assimilati in appositi involucri per evitare dispersione e cattivo odore; 2)Obbligo di conferire nei sacchi a perdere o cassonetti; 3) Divieto di conferire nei contenitori per rifiuti urbani ed assimilati rifiuti diversi; 4) Obbligo di conferire i rifiuti a piano strada.	€ 51,65	€ 154,90
Art.3	Divieto di danneggiare ,rimuovere o ribaltare cestini portarifiuti ,eseguirvi scritte o affiggere materiali di qualsiasi natura.	€413,16 (€ 206,58+ 206,58 art.6)	€ 1329,50
Art.4	Divieto di sporcare il suolo pubblico Rifiuti speciali e pericolosi	€ 51,65 € 206,58	€ 154,90 € 619,75
Art.5	Obbligo per i proprietari di aree di tenerle pulite anche in caso di scarico abusivo RSU Rifiuti Speciali	€ 51,65 € 216,58	€ 154,90 € 619,75
Art.6	Obbligo per i concessionari ed occupanti di lasciare pulite le aree di vendita. Obbligo dei commercianti di conferire il cartone opportunamente ripiegato.	€ 216,58	€ 619,75
Art.7 Art.8 Art.9	Violazione dell'obbligo , per chi occupa il suolo pubblico , di lasciare detto suolo pulito. I rifiuti provenienti da detta pulizia devono essere conferiti con le stesse modalità dei rifiuti solidi urbani.	€ 216,58	€ 619,75
Art.10	Obbligo per chi effettua operazioni di carico e scarico merci per il destinatario della merce stessa di lasciare l'area pulita dopo le operazioni di carico e scarico.	€ 51,65	€ 154,90
Art.11	Obbligo per i proprietari e conduttori di animali di munirsi di apposita attrezzatura per l'immediata rimozione ed asportazione delle deiezioni.	€ 216,58	€ 619,75
Art.12	Obbligo per i proprietari di cantieri provvedere alla pulizia delle aree circostanti.	€ 216,58	€ 619,75
Art.13	Obbligo di smaltire i rifiuti inerti in discarica di II categoria o nei punti di raccolta predisposti dall'Ente gestore	€ 216,58	€ 619,75
Art.14	Divieto di imbrattare e deturpare la segnaletica ed i manufatti presenti su area pubblica.	€ 216,58	€ 619,75
Art.15	Divieto di imbrattare e deturpare edifici, statue e manufatti storici	€ 216,58	€ 619,75

Art.16	Manufatti posti sul suolo pubblico a scopo ornamentale e per altre finalità (Per ciascun danneggiamento oltre al recupero delle spese di ripristino)	€ 216,58	€ 619,75
--------	---	----------	----------

ALLEGATO "B"

LINEE GUIDA PER L'USO EFFICIENTE DELL'ENERGIA E PER LA VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI NEGLI EDIFICI

Sezione I – *Riferimenti normativi e obiettivi della progettazione "energeticamente ed ambientalmente sostenibile"*

Articolo 1 – Riferimenti normativi nazionali

I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione dei relativi impianti, sono regolati dal D. Lgs 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni

Articolo 2 – Obiettivi specifici della promozione della progettazione sostenibile

Le presenti linee guida hanno come obiettivi strategici la pianificazione integrata delle risorse e la contemporanea diminuzione delle potenze installate assolute e specifiche (kW/m²), dei consumi energetici assoluti e specifici (GJ/m²/anno) da fonti di origine fossile e di conseguenza la riduzione delle emissioni in atmosfera a parità di servizio reso.

Le presenti linee guida, in accordo gli articoli 1, 4, 5, 8, 25 e seguenti della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, fissano criteri generali tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici atti a facilitare e valorizzare l'impiego di fonti energetiche rinnovabili ed assimilate per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, e l'illuminazione.

Sezione II – *Norme e requisiti per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e assimilate*

Articolo 3 – Valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili

Per limitare le emissioni di CO₂ e per ridurre i consumi di energia nonché i costi di esercizio degli edifici è obbligatorio soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi per il riscaldamento, il condizionamento estivo, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria ricorrendo il più possibile all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia o assimilate in sostituzione di quelle tradizionali di origine fossile.

Per gli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico il ricorso all'utilizzo di fonti rinnovabili o assimilate deve coprire almeno il 25% del fabbisogno totale, per gli edifici privati almeno il 15%.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica di cui, rispettivamente, all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del D.P.R. n. 380/2001, e' resa obbligatoria – sia per edifici privati che pubblici – l'installazione dell'impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria; questo dovrà essere dimensionato con un fattore di contributo solare pari al 65%, la rimanente quota

di energia termica necessaria al raggiungimento della temperatura richiesta dell'acqua sarà fornita da una caldaia.

Nel caso di coperture inclinate i pannelli dell'impianto solare termico dovranno essere adagiati alla falda del tetto; in caso di coperture piane o esposizione non favorevole delle falde del tetto i pannelli potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, e quindi sostenuti dall'apposita struttura, purché dal piano stradale non siano visibili né i pannelli né i serbatoi di accumulo.

Per piscine estive, ed altre strutture similari funzionanti nel solo periodo estivo è fatto obbligo che l'intero fabbisogno di acqua calda sanitaria sia garantito dall'impianto solare termico, senza quindi l'integrazione della caldaia. A seconda della tipologia e delle esigenze della struttura da servire si opterà per un solare termico ad acqua di tipo diretto o indiretto.

E' comunque obbligatorio predisporre l'impianto esistente (centralizzato o individuale che sia) per l'allacciamento ad una futura rete di teleriscaldamento cittadino.

Per utenze con un alto fabbisogno di energia termica per riscaldamento e con disponibilità di molta superficie utile per la collocazione dei pannelli solari è fortemente consigliato il dimensionamento dell'impianto solare anche per il riscaldamento.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica di cui, rispettivamente, all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del d.p.r. 380/2001 è obbligatoria l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare: il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio di estensione superficiale di almeno 100 metri quadrati, sfruttando l'incentivo statale "Conto Energia"; in questo caso è obbligatorio progettare correttamente la collocazione e il tipo di pannelli per ottenere la massima integrazione dell'impianto nel nuovo edificio (o nell'ampliamento). In particolare i pannelli fotovoltaici dovranno risultare non tanto un elemento aggiunto al fabbricato quanto piuttosto un elemento integrativo del rivestimento/involucro dello stesso: in questo modo si risparmierà sui materiali di finitura relativamente alla parte occupata dai moduli fotovoltaici.

In località caratterizzate da una velocità del vento particolarmente elevata (>7 m/s) è fortemente consigliata l'installazione di impianti microeolici per la produzione di energia elettrica, ad integrazione dell'impianto fotovoltaico, di cui all'art 5 della L.R. n. 6/2008.

Nel caso in cui si sia installata una caldaia (centralizzata condominiale oppure, per le case isolate, individuale) è fortemente consigliata l'alimentazione a biomassa (al posto del gas naturale), privilegiando la legna per le località montane, dove ve ne è in abbondanza, e il pellet per tutti gli altri casi (pulito, caricamento automatizzato, poco ingombrante).

Sezione III – *Norme e requisiti per la progettazione architettonica sostenibile.*

Articolo 4 – Sistemi e tecnologie bioclimatiche

Il fattore di forma dell'edificio (S/V: rapporto tra la superficie dell'involucro esterno dell'edificio e il suo volume) dovrà avere un valore inferiore a 0.6.

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 15° al fine di garantire le migliori condizioni per la corretta installazione di impianti solari e la realizzazione di sistemi solari passivi.

All'interno dello stesso lotto la volumetria e la disposizione reciproca degli edifici devono garantire il minimo ombreggiamento possibile sulle falde del tetto esposte a sud e sulle coperture piane, al fine di garantire le migliori condizioni per la corretta installazione di impianti solari in copertura, tenendo in considerazione nei calcoli anche le future edificazioni previste dai piani attuativi esistenti.

In particolare si raccomanda di individuare una superficie di copertura dell'edificio, orizzontale o inclinata (esposta verso sud, sud-ovest o sud-est) di dimensioni pari almeno al 25% della superficie coperta, ombreggiata per non più del 10% alle ore 12 del 21 dicembre; tale superficie dovrà essere mantenuta libera da elementi architettonici quali comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.

Per massimizzare lo sfruttamento passivo dell'energia solare si raccomanda, ove possibile, che almeno il 40% della superficie vetrata verticale dell'intero edificio debba essere irraggiata direttamente dai raggi solari alle ore 12 del 21 dicembre.

A questo scopo è funzionale la progettazione della alberature, che deve essere finalizzata ad ottenere il minimo ombreggiamento delle facciate nella stagione invernale e il massimo ombreggiamento in estate. Si consigliano pertanto essenze a foglia caduca tali che permettano il passaggio dei raggi solari solamente in inverno e l'utilizzo di piante rampicanti sulle facciate, un'ottima soluzione per schermare la radiazione solare in estate e contenere le dispersioni per convezione in inverno (sotto la vegetazione si crea una sorta di camera d'aria che protegge dai venti freddi).

La progettazione della alberature deve anche essere finalizzata a proteggere gli edifici dai venti freddi invernali e allo stesso tempo favorire l'intercettazione e l'incanalamento delle brezze estive (valutazione dei venti dominanti in merito a direzione, velocità, persistenza, ecc.).

Gli ambienti dovranno essere, ove possibile, disposti conformemente al loro fabbisogno di luce e calore e in relazione alle funzioni che vi si svolgono nelle varie ore della giornata: gli ambienti in cui si svolge la maggior parte della vita abitativa (zona giorno) saranno esposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, le camere dei bambini a ovest, le altre camere a est, la cucina ed i bagni a nord; questi ultimi inoltre non dovranno essere ciechi bensì dotati di finestra che da sull'esterno o su una chiostrina interna.

Gli ambienti a breve permanenza, che hanno quindi meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, cantine, ripostigli, lavanderie, disimpegni, corpo scala) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte esterno più freddo e gli spazi utilizzati della casa; inoltre, in quanto spazi filtro, non saranno riscaldati o comunque avranno una temperatura di termostato impostata su valori molto bassi, compatibilmente con il loro utilizzo.

Per utilizzare gli apporti solari gratuiti ed abbattere così i costi di riscaldamento si dovranno realizzare aperture molto ampie sulle facciate sud e sud-ovest, mentre ad est saranno più contenute ed a nord saranno ridotte al minimo indispensabile.

Per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, ad eccezione delle categorie E.6 ed E.8, e limitatamente a collegi, conventi, case di pena e caserme per la categoria E (1), per immobili di superficie utile superiore a 1000 m² al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti, nel caso di edifici di nuova costruzione e nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti di cui all'articolo 3, comma 2, lettere a), b) e c), punto

1, quest'ultimo limitatamente alle ristrutturazioni totali, è resa obbligatoria la presenza di sistemi schermanti esterni, tali che nel giorno di massimo soleggiamento (21 giugno, ore 12.00) siano in grado di ombreggiare almeno l'80% della superficie vetrata; le schermature devono intercettare i raggi solari durante l'estate e allo stesso tempo non impedire o ridurre i guadagni solari diretti in inverno (schermi di tipo orizzontale per la facciata sud e di tipo verticale per le facciate est ed ovest).

In caso di mancato raggiungimento dell'80% di superficie ombreggiata si possono computare nel calcolo anche gli ombreggiamenti dovuti alla presenza di alberature che nella stagione estiva proiettano ombra sulle suddette superfici vetrate; tali alberature dovranno essere presenti, con le medesime caratteristiche considerate nei calcoli, al momento dell'immissione dell'immobile sul mercato e non progettate solo sulla carta.

Le schermature esterne dovranno essere preferibilmente di tipo fisso e solo in caso di impedimenti di natura tecnica si potranno prevedere di tipo mobile (lamelle esterne regolabili dall'interno manualmente o meccanicamente); in questo ultimo caso bisognerà assicurarsi in questo caso della loro corretta gestione e manutenzione (soprattutto nel caso di edifici pubblici, uffici e spazi comuni condominiali); nel caso si fosse optato invece per le schermature di tipo fisso naturalmente è necessario comunque prevedere sistemi quali persiane, veneziane interne o tapparelle per garantire l'oscuramento totale delle finestre.

E' consigliabile inoltre prevedere in sede di progettazione pareti e/o tetti ventilati, sistemi a doppia pelle, integrandovi eventualmente tecnologie passive, sistemi di raffrescamento evaporativo, serre solari, torri del vento, ecc.; è necessario garantire il corretto funzionamento stagionale di questi delicati sistemi di tecnologia bioclimatica, progettandone e gestendone correttamente la ventilazione attraverso aperture in entrambe i due involucri che costituiscono il sistema a doppia pelle.

E' consigliabile sfruttare la proprietà naturale di inerzia termica del terreno per pre-raffreddare o pre-riscaldare l'aria "gratuitamente". Ad esempio è possibile far circolare l'aria di ventilazione, prima di immetterla negli ambienti, attraverso condotti sotterranei (posti a una profondità di circa 2 metri) ed avere così un innalzamento (o abbassamento, in estate) della temperatura di circa 4-5°C; in inverno in alternativa o in aggiunta si possono far passare le tubazioni all'interno di serre bioclimatiche dove la temperatura è più elevata. Inoltre, qualora si fosse installato anche un impianto di VMC sarà possibile integrarlo con gli apporti gratuiti di questo sistema completamente naturale: ne verrà aumentata l'efficienza, con un risparmio sul consumo di energia elettrica dell'impianto.

E' consigliabile, ai fini del miglioramento complessivo dei rendimenti energetici dell'edificio, l'introduzione di serre bioclimatiche e/o sistemi a guadagno solare diretto per lo sfruttamento dell'energia solare passiva.

Le serre realizzate ex-novo nell'ambito di interventi di nuove edificazioni devono rispondere nel modo migliore possibile ad una serie di requisiti legati non solo all'efficacia di captazione della radiazione solare ma anche al processo di restituzione del calore verso gli ambienti abitati, meccanismo complesso in cui entrano in gioco molti parametri, relativi a: spessori, dimensioni e forma dell'ambiente, progettazione e gestione delle aperture e delle schermature, infine materiali utilizzati. Lo studio della serra deve essere fatto "caso per caso" e non può sottostare a regole geometriche unificate. Se ne deve individuare la tipologia: serra radiativa, convettiva o entrambe e verificare con calcoli e simulazioni l'efficacia del sistema progettato.

Nel caso di ristrutturazioni è prevista la possibilità di realizzare delle serre chiudendo i balconi e le logge esistenti.

In ogni caso le serre – sia nuove sia retrofit – devono rispettare tutte le seguenti condizioni:

- devono essere progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente: il progetto architettonico deve rappresentare la miglior soluzione possibile quanto a capacità di integrare il nuovo volume vetrato nel resto dell'organismo edilizio, soprattutto nel caso di interventi retrofit;
- la relazione tecnica deve contenere il calcolo del guadagno energetico della serra, inteso come differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra. Il calcolo va fatto sulla base delle UNI EN 832 e UNI EN 10379 e deve dimostrare che la serra è in grado di ridurre i consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio cuscinetto;
- in nessun caso le serre dovranno essere riscaldate in quanto decadrebbe la loro prerogativa di sistemi passivi, ossia sistemi che catturano e immagazzinano energia calorifica captata dal sole senza l'ausilio di impianti complessi e sistemi di combustione;
- devono essere separate dall'ambiente retrostante da una parete opaca: sarà la parete esterna preesistente nel caso di interventi retrofit e una parete nuova, ad elevata inerzia termica, nel caso di realizzazione ex-novo. Tale parete dovrà essere priva di serramenti apribili e dotata per comunicare con l'ambiente retrostante di un'unica porta, di larghezza massima 80 cm. : si deve evitare che la serra vada a costituire un unico ambiente con il vano su cui si affaccia;
- le nuove serre solari, con vincolo di destinazione, devono avere una profondità non superiore a 1 metro, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente e, ai fini dello scomputo del volume ai sensi dell'art. 12 della LR 6/08, dimensioni non superiori al 15% della superficie utile dell'unità abitativa afferente;
- i vani su cui si affaccia devono avere comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
- il fattore medio di luce diurna η_m , nell'ambiente retrostante alla serra deve risultare comunque $\eta_m \geq 2$;
- deve essere dotata di opportune schermature e/o dispositivi esterni di ombreggiamento fissi o mobili (regolabili o rimovibili in inverno) per evitare il surriscaldamento estivo;
- devono essere realizzate con serramenti tipo e con elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore ≥ 5 mm, fattore di trasmissione luminosa $\geq 85\%$;
- tutte le specchiature devono essere completamente trasparenti, realizzate con lo stesso tipo di vetro sopra specificato;

Si raccomanda di massimizzare l'utilizzo di luce naturale preferendola sempre a quella artificiale, fin dove possibile; a questo scopo si consiglia, tra le altre cose, il ricorso alla tecnologia dei condotti di luce (sun-pipes), ai lucernari (sempre rivolti verso nord) e la

scelta di colori chiari nelle finiture superficiali degli interni onde minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.

Raffrescamento evaporativo

Il terreno interessato dall'intervento deve mantenere il più possibile le sue caratteristiche di permeabilità all'acqua, traspirabilità e igroscopicità: almeno il 60% della superficie esterna totale; una % inferiore (comunque >50%) è giustificabile solo nel caso in cui la pavimentazione fosse funzionale a convogliare l'acqua piovana direttamente ad un sistema di raccolta.

Lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da garantire agli utenti condizioni ottimali di benessere percettivo. In particolare è richiesto che attraverso il controllo della localizzazione, della forma, dei materiali, del colore, dei profumi e dei suoni venga garantito un livello ottimale di comfort percettivo multisensoriale.

Nel caso in cui si volessero realizzare prestazioni isolanti migliori di quelle richieste, gli spessori aggiuntivi dell'involucro esterno necessario per raggiungere valori di U maggiori rispetto a quelli prescritti (tabella) non verranno computati nella cubatura dell'edificio, nei limiti fissati dall'art. 12 della L.R. 6/08, ovvero il maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri e il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 centimetri. Per questo motivo è inoltre consigliabile utilizzare isolanti naturali che a fronte di spessori maggiori, che appunto non penalizzano le superfici utili interne perchè non vengono computati, hanno il vantaggio di essere innocui per la salute e con un impatto ambientale minimo.

Questo sconto sulla cubatura è applicabile altresì nei casi in cui non si voglia tanto diminuire il valore di U quanto aumentare la massa termica e quindi l'inerzia della parete, sempre al fine di ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192; in questo caso lo spessore dell'involucro - sia per pareti che per solai - non potrà comunque eccedere i 55 cm.

I suddetti maggiori spessori possono anche andare in deroga alle distanze minime tra gli edifici ai sensi e con le modalità dell'art. 11 del D.Lgs. 30-5-2008 n. 115.

TABELLA DELLE TRASMITTANZE

Ci si riferisce in questa tabella ad una località posta in zona E

Il criterio è quello di adottare i valori prescritti dal D.Lgs 192/05 ridotti del 20%. Inoltre si fa una distinzione tra i solai inferiori a seconda che siano contro terra, verso cantine o locali non riscaldati o infine su pilotis; allo stesso modo le pareti si distinguono in muri che danno sull'esterno e in muri che danno su locali non riscaldati quali corpo scala o spazi comuni condominiali.

ELEMENTO ARCHITETTONICO			
pareti esterne	0,4	0,32	0,29
pareti verso ambienti interni non riscaldati	0,44	0,35	0,31

basamenti su terreno (o piani scantinati)	0,44	0,35	0,31
basamenti su <i>pilotis</i>	0,36	0,28	0,25
coperture (piane o inclinate)	0,36	0,28	0,25
serramenti (valore medio vetro/telaio)	2,8	2,5	2,2

Per il raggiungimento dei valori di trasmittanza prescritti è necessario l'utilizzo di vetri doppi, con intercapedine contenente gas a bassa conduttività; per località particolarmente fredde sono consigliabili i vetri tripli con due intercapedini, sempre con gas a bassa conduttività, oppure i doppi infissi. Sempre a fini del raggiungimento dei valori prescritti si suggerisce l'adozione di infissi con una buona tenuta all'aria (classe A3, o almeno A2, vecchia normativa, oppure cl3 o cl. 4, nuova normativa).

E' comunque consigliabile in generale, sulla facciata nord, adottare un tipo di vetro camera in cui almeno uno dei due vetri sia basso-emissivo.

E' obbligatorio, per qualunque esposizione, che il valore del rapporto tra l'energia luminosa trasmessa e l'energia solare totale trasmessa, K_e , sia maggiore di 1 per tutti gli infissi. I vetri con questa proprietà, detti selettivi consentono di bloccare la maggior parte della radiazione infrarossa in ingresso in estate ed in uscita in inverno senza ridurre significativamente l'apporto di luce naturale.

Ai fini dell'isolamento termico dell'involucro è fortemente consigliato l'inserimento di un tetto verde al posto della copertura convenzionale; questo infatti protegge il solaio di copertura dalle forti escursioni termiche, sia invernali che estive, proprio grazie alla sua funzione isolante, migliorando al tempo stesso il microclima esterno con un'azione rinfrescante legata alla presenza del verde e al conseguente processo di evaporazione; infine favorisce la regolazione del deflusso delle acque meteoriche evitando il sovraccarico dei pluviali; si consiglia il tipo "verde estensivo", coltivato a *sedum* in quanto è sensibilmente più economico dell'intensivo e inoltre l'intero pacchetto "tetto verde" si sostituisce al pacchetto di copertura tradizionale e non rappresenta in questo senso una duplicazione dei costi.

Sempre per limitare le escursioni termiche soprattutto in copertura sono fortemente consigliati in particolare i sistemi di copertura a doppia pelle che ombreggiano l'intero edificio in estate e lo riparano dai venti freddi in inverno.

Ai fini dell'isolamento dell'involucro è fortemente consigliato l'isolamento a cappotto: in questo caso lo spessore dell'isolante rimane costante ed evita la formazione di ponti termici in corrispondenza dei nodi strutturali e dei punti di discontinuità (cordoli, travi perimetrali, pilastri, cassonetti e muri sottofinestra, ecc).

Per ovviare ai pericolosi ponti termici in corrispondenza dei cassonetti delle finestre è consigliabile prevederli esterni oppure sostituirli con altri sistemi di oscuramento (tipo persiane, che aiutano inoltre la regolazione della luce in estate). Per lo stesso motivo i balconi, gli aggetti di coperture e pensiline dovrebbero essere realizzati con strutture indipendenti, in ferro o legno, non solidali con la struttura dell'edificio.

La massa superficiale delle pareti opache verticali, orizzontali e inclinate deve essere maggiore di 270 Kg/mq; si ricorda che per massa superficiale M_s si intende la massa per unità di superficie del muro, includendo la malta dei giunti ed escludendo intonaci ed altri rivestimenti.

Nel caso in cui si volessero realizzare prestazioni isolanti migliori di quelle richieste gli spessori aggiuntivi dell'involucro esterno necessario per raggiungere valori di U maggiori rispetto a quelli prescritti (tabella) non verranno computati nella cubatura dell'edificio. Per questo motivo è inoltre consigliabile utilizzare isolanti naturali che a fronte di spessori maggiori, che appunto non penalizzano le superfici utili interne perché non vengono computati, hanno il vantaggio di essere innocui per la salute e con un impatto ambientale minimo.

Questo sconto sulla cubatura è applicabile altresì nei casi in cui non si voglia tanto diminuire il valore di U quanto aumentare la massa termica e quindi l'inerzia della parete; in questo caso lo spessore dell'involucro – sia per pareti che per solai – non potrà comunque eccedere i 65 cm.

Sezione IV – Norme e requisiti per la progettazione di impianti energeticamente efficienti.

Articolo 5 – Generatori ed impianti

Ai sensi dell'art. 4 del DPR 59/09, in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, appartenenti alle categorie E1 ed E2 così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3 del DPR- 26 agosto 1993 n. 412, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti. Le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa, devono essere dichiarate nella relazione di cui al comma 25 dell'art.4 del DPR 59/09. In caso di ristrutturazione o di installazione dell'impianto termico devono essere realizzatigli interventi necessari per permettere, ove tecnicamente possibile, la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità abitativa. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, ovvero l'adozione di altre soluzioni impiantistiche equivalenti, devono essere evidenziati nella relazione tecnica di cui sopra. Inoltre, ai sensi dell'articolo 26 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, gli impianti termici al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia sia rilasciata dopo il 30 giugno 2000, devono essere dotati di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del consumo energetico per ogni singola unità immobiliare.

Per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, nel caso di nuova costruzione di edifici pubblici e privati e di ristrutturazione degli stessi conformemente all'articolo 3, comma 2, lettera a), del decreto legislativo 192/05, è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento, nel caso di presenza di tratte di rete ad una distanza inferiore a metri 1.000 ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori. In ogni caso il locale tecnico deve essere idoneo sia per l'installazione di una caldaia condominiale sia per una sottostazione di scambio per il teleriscaldamento.

Se non fosse possibile alimentare l'impianto centralizzato con il teleriscaldamento si raccomanda l'installazione di una caldaia condominiale a condensazione, ad alta efficienza (rendimento minimo: 108%), a temperatura modulante e alimentata a gas

metano o GPL oppure a biomassa; inoltre tale caldaia dovrà avere un bruciatore con emissione di NOx < 80 mg/kWh ed essere classificata a 3 o 4 stelle.

Qualora si sia optato per l'impianto solare termico esteso anche al riscaldamento (vedi sezione fonti rinnovabili) si raccomanda l'installazione di un impianto a pannelli radianti (a parete o a pavimento, predisponendo nei bagni scaldasalviette aggiuntive funzionanti sempre a bassa temperatura): questo sistema di distribuzione infatti funzionando a basse temperature raggiunge la sua massima efficienza qualora venga abbinato all'impianto solare termico.

Qualora oltre al riscaldamento ci sia l'esigenza di installare un impianto di climatizzazione estiva, al posto della caldaia a condensazione, o ad integrazione di questa, si raccomanda l'installazione di una pompa di calore caldo/freddo, che dovrà essere ad alta efficienza (il COP deve essere >3 per tipo aria-acqua; >4 per tipo sonda geotermica-acqua; >4.5 per tipo acqua-acqua) e preferibilmente alimentata a gas naturale; anche in questo caso è consigliabile l'installazione dell'impianto a pannelli radianti (al posto dei tradizionali radiatori), il quale potrebbe essere così sfruttato anche per la climatizzazione estiva, facendovi scorrere acqua a 12° C. In alternativa al sistema radiante la pompa di calore potrebbe alimentare una distribuzione ad aria attraverso dei ventilconvettori; in questo caso si consiglia utilizzare le canalizzazioni di distribuzione inserendovi anche un VMC, con il quale si avrà in aggiunta il vantaggio di minimizzare la dispersione di energia calorifica (e di freddo in estate) attraverso l'apertura incontrollata delle finestre.

In alternativa alla pompa di calore per la climatizzazione estiva, si può ricorrere, come per il riscaldamento, all'alimentazione dalla rete di teleriscaldamento locale qualora questa fosse alimentata da un centrale a trigenerazione, che preveda cioè anche la produzione di freddo.

Qualora si vogliono evitare le eccessive dispersioni di calore dagli ambienti riscaldati verso l'esterno conseguenti all'apertura eccessiva e incontrollata delle finestre è consigliata l'installazione di un impianto a ventilazione meccanica controllata (VMC); questo permette di programmare il numero di ricambi d'aria (secondo il Regolamento di Igiene) strettamente necessario a garantire il controllo della purezza dell'aria e dell'umidità, permettendo pertanto di tenere le finestre chiuse in inverno, e non avere dispersioni inutili. L'impianto VMC deve essere di tipo bilanciato, con recupero di calore oppure ricircolo: i circuiti di mandata e di ripresa devono interfacciarsi mediante un recuperatore di calore stagno con un recupero energetico di almeno il 50%.

In generale è comunque consigliabile (anche senza l'installazione del solare termico per riscaldamento) l'installazione dell'impianto di riscaldamento a pannelli radianti (al posto di quello tradizionale a radiatori), meglio se predisposto anche per la climatizzazione estiva, in quanto è più salubre perché si basa sulla diffusione del calore per irraggiamento, e minimizza gli sgradevoli movimenti convettivi dell'aria, dannosi perché determinano variazioni termiche troppo repentine, seccano l'aria e sollevano le polveri; inoltre, funzionando con temperature dell'acqua relativamente basse (40°C anziché 75°C), contribuisce notevolmente alla riduzione delle spese di riscaldamento.

Si raccomanda di predisporre l'attacco dell'acqua calda per lavatrici e lavastoviglie: soprattutto se si usa l'impianto solare termico per a.c.s. ci sono notevoli risparmi.

In generale ai fini del risparmio energetico sulle spese di riscaldamento è del tutto controindicato il ricorso alle caldaie singole: l'installazione di questo tipo di generatori di calore è consentito solo qualora sussistano gravi impedimenti di natura tecnica, da

documentare da parte del progettista e del tecnico installatore; è consentito anche nei casi di abitazioni unifamiliari qualora non esiste la rete di teleriscaldamento locale.

Infine sempre nel caso in cui ci sia la rete di teleriscaldamento locale alimentata da centrale cogenerativa è obbligatorio il collegamento a detta centrale anche per l'approvvigionamento di energia elettrica.

Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo deve depositare presso l'amministrazione competente, insieme alla denuncia di inizio lavori una relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici di cui all'art. 4 del DPR 59/09. L'attestato di qualificazione, di cui al comma 2 dell' art. 8 del D.lgs. 192/05, è obbligatorio per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi ricadenti nell'ambito di applicazione di cui all' articolo 3 comma 2 lettere a) b) e c) del medesimo D.lgs., in questo ultimo caso limitatamente alle ristrutturazioni totali. L'attestato di qualificazione energetica deve essere predisposto da un tecnico abilitato non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell' edificio. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.

Articolo 6 – Contabilizzazione e regolazione dei consumi di energia

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia, allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, di promuovere una gestione energetica autonoma e di garantire una ripartizione equa dei consumi tra gli utenti è obbligatorio inserire un sistema contabilizzazione individuale del calore relativo all'impianto di riscaldamento invernale; si tratta di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche e sensori, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc...) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore (radiatori o pannelli radianti) garantiscano, dei singoli ambienti (o per zone termiche), il mantenimento della temperatura sui livelli prestabiliti, decisi dall'utente, sempre nell'ambito dei valori massimi stabiliti dalla normativa nazionale.

Analoghi sistemi di controllo e contabilizzazione vanno previsti anche per il condizionamento estivo, nel caso in cui l'impianto centralizzato (condominiale o a cogenerazione tramite rete locale) lo preveda.

Tali misure ha lo scopo di garantire:

- un controllo della temperatura in ogni locale e quindi un elevato livello di comfort
- il pieno utilizzo degli apporti gratuiti esterni (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica, ecc...) per il raggiungimento della temperatura di comfort e quindi la riduzione di sprechi dovuti a sovrapproduzione di calore.

Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di 1 °C e presentare tempi di risposta $Tr \leq 1$ min.

E' previsto l'utilizzo di lampade a risparmio energetico, (CFL), da applicare su tutti i punti luce, soprattutto a quei punti luce che rimangono accesi per molto tempo; inoltre per punti luce a bassa luminosità sono consigliati i LED a bulbo, con i quali si ottengono dei risparmi ancora più elevati.

Per quanto riguarda i controlli sui consumi d'acqua:

- temporizzatori che interrompono il flusso dopo un tempo predeterminato, eventualmente comandati da fotocellule
- sciacquoni per WC a due livelli (flusso abbondante, flusso ridotto)
- miscelatori del flusso d'acqua con aria, acceleratori di flusso ed altri meccanismi che mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso del 45-50%.

Altri dispositivi messi a disposizione dalla domotica: standby automatico, automazione tapparelle e tende esterne (anche brise-soleil), gestione carichi elettrodomestici, ecc..

Per quanto riguarda gli interruttori sono fortemente raccomandati:

- Interruttori locali. L'impianto di illuminazione deve essere sezionato in modo che ogni postazione di lavoro o area funzionale possa essere controllata da un interruttore per consentire di illuminare solo le superfici effettivamente utilizzate
- Interruttori a tempo. Nelle aree di uso infrequente (bagni, scale, corridoi) è sempre economicamente conveniente l'uso di controlli temporizzati
- Interruttori azionati da sensori di presenza. I sensori di presenza a basso costo attualmente sul mercato permettono un uso generalizzato di questo tipo di controlli almeno nelle aree a presenza saltuaria; se ne consiglia fortemente l'uso.
- Interruttori azionati da sensori di illuminazione naturale. Nelle aree che dispongono di luce naturale ed in particolare in quelle servite da dispositivi di miglioramento dell'illuminazione naturale (vetri selettivi, condotti di luce, ecc.) è consigliato l'uso di sensori di luce naturale che azionino gli attenuatori della luce artificiale in modo da garantire un illuminamento totale costante sulle superfici di lavoro e consistenti risparmi di energia.

Sezione V – Norme e requisiti per il contenimento dei consumi idrici.

Articolo 7 – Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario

Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare la temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici (legge n. 10 del 9/1/1991 e relativi decreti di applicazione).

Le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.

Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni:

- devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesiani) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde; queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia

di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante);

- devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate;
- devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali;

In tutte le destinazioni con presenza di impianti di alimentazione e distribuzione dell'acqua fredda e calda per gli usi di seguito indicati:

- reti di distribuzione dell'acqua per tutti gli usi igienici o alimentari ed altri, esclusi solo quelli di processo industriale e agricolo;
- impianti di produzione, distribuzione e ricircolo dell'acqua calda

per il calcolo della portata delle reti, si dovrà far riferimento a quanto previsto dalla norma UNI 918221.

Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire l'ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi.

Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e almeno a 0,50 m. al di sopra di queste ultime.

Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.

Articolo 8 – Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque

Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate, al fine di garantire una buona evacuazione e un benessere respiratorio e olfattivo; devono naturalmente rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia.

I livelli di prestazione, relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati, sono indicati nella norma UNI 9183.

Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. n. 152/99 per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.

Vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di fitodepurazione delle acque reflue, attraverso appositi accordi di programma con gli enti interessati. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a un depuratore a fanghi attivi. Altri elementi a favore della fitodepurazione sono la creazione di un'area verde irrigua e

di aspetto piacevole e la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata, ricca di nutrienti, per giardini, ecc.

Articolo 9 – Contabilizzazione e regolamentazione dei consumi di acqua potabile

Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile è necessario introdurre la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE.

E' obbligatorio dotare le cassette di scarico dei wc con un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Articolo 10 – Alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui rispettivamente all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del DPR 380/01, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce; questo tipo di impianto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene e copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

Le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce dovranno essere opportunamente trattate per impedire intasamento di cassette e tubature la diffusione di odori e agenti patogeni.

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione; pertanto le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione.

Il requisito è soddisfatto se i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, (50% nel caso di rifacimento di una rete esistente) delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici; sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASL) che le rendano atte agli usi secondari ai quali sono destinate.

Articolo 11 - utilizzo delle acque meteoriche

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui rispettivamente all'art. 3, comma 1, lettera d), e) ed f) del DPR 380//01, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile per scopi che non richiedono la potabilità dell'acqua, si rende obbligatoria la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche

per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, attraverso i quali le acque meteoriche vengono convogliate nei pluviali e quindi nel sistema di raccolta (cisterna), per poter essere riutilizzate.

Si dovrà realizzare una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie lorda complessiva degli edifici da servire.

La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile" secondo la normativa vigente.

Sezione VI – Norme e requisiti per la scelta dei materiali

Art. 12 – Utilizzazione dei materiali

Esistono diversi metodi di valutare materiali ed elementi edili dal punto di vista ecologico e salutistico; in ogni caso si deve esaminare il completo ciclo di vita, dalla produzione, al trasporto, all'utilizzo, fino allo smaltimento del materiale. Il criterio in base al quale si valutano e classificano i materiali in più o meno eco-compatibili non è solo il loro basso contenuto di "energia incorporata" ossia energia impiegata per il loro confezionamento così come viene immesso sul mercato ma anche ma anche i loro effetti nocivi sulla salute dell'uomo.

Data tuttavia la complessità e il numero dei parametri da considerare per la valutazione del contenuto di energia primaria dei materiali e componenti edili si consiglia di riferirsi direttamente a prodotti o ditte dotati di certificazione ambientale (Ecolabel, EPD, EMAS, Energy plus, Energy star).

Utilizzazione di materiali e componenti edilizi riciclati e riciclabili: nella scelta di materiali da costruzione, sia strutturali che di finitura è bene sempre valutare la possibilità e l'opportunità di adottare materiali riciclati, recuperati e riciclabili. L'industria delle materie prime seconde offre molta scelta per la fase di costruzione vera e propria mentre per i componenti di finitura e tamponamento si possono scegliere componenti recuperati (per es. infissi interni ed esterni, recinzioni, cancelli, ecc).

Gestione efficiente del cantiere che miri a minimizzare gli sprechi, gli sfridi e i rifiuti.

Rivalutazione e valorizzazione delle tipologie e delle tecniche costruttive della tradizione locale, nonché scelta di materiali prodotti e distribuiti localmente strategia che giova non solo al mantenimento e alla continuità dei caratteri materici locali ma anche alla riduzione dell'impatto ambientale legato al reperimento dei materiali stessi.

Sezione VII – Norme e requisiti per un corretto processo di riutilizzo e riciclo dei materiali edili

Art. 13 Riutilizzo e riciclo dei materiali

La demolizione del costruito produce una quantità considerevole di rifiuti. La consuetudine di smantellare un edificio e caricare tutti i detriti su un camion diretto alla discarica è una soluzione non economica. Smontare, dividere i materiali riciclabili e gli elementi recuperabili da quelli destinati alla discarica è invece il metodo più competitivo ed efficiente in termini di costi.

E' necessario a questo scopo redigere un progetto che riguardi l'organizzazione e la gestione del cantiere durante la delicata fase di demolizione che in questo caso viene detta piuttosto decostruzione o "smontaggio": l'edificio viene infatti smontato nelle sue singole parti secondo una sequenza programmata, funzionale a non danneggiare gli elementi che potrebbero essere riutilizzati previa semplice pulitura e a fare in modo che nulla venga sprecato.

Il progetto deve preventivare un tempo sufficiente per questa fase; deve partire da un'analisi dei rifiuti generati sul cantiere durante la demolizione, distinguendo ciò che è riciclabile e recuperabile da ciò che è scarto e redigerne quindi un elenco dettagliato specificando la destinazione di ogni tipologia di elemento.

Elenco dei materiali che si devono obbligatoriamente riciclare:

- cartone ondulato
- legno pulito con dimensioni regolari, legno dei pallet
- cemento / mattoni / blocchi in cemento / asfalto
- metallo di scarto
- muri a secco
- detriti da dissodamento del suolo
- vernici (da inviare al deposito dei rifiuti pericolosi).

Elenco degli elementi che si devono obbligatoriamente riutilizzare:

- Porte: recuperare le porte riutilizzabili; riciclare quelle danneggiate come legno o metallo
- Serramenti: riutilizzare il legname dove possibile, riciclare il rimanente con il legno
- Finestre: recuperarle per il riutilizzo; togliere e riciclare il vetro; riciclare cornici in legno e alluminio. I telai in vinile non sono riciclabili.
- Articoli di falegnameria: separare intelaiature e listelli da riutilizzare, riciclare le parti inutilizzabili con il legno.
- Parti elettriche: restituire i resti dei cavi agli elettricisti, riciclare le rimanenze assieme ai metalli
- Impianti di riscaldamento: riciclare condotte e componenti con i metalli
- Impianti idraulici: smontare gli impianti per un loro possibile riutilizzo, donare o vendere impianti ancora utilizzabili, riciclare le parti metalliche.

INDICE

TITOLO PRIMO			
<i>CAPO PRIMO - NORME PRELIMINARI</i>			
Art. 01	Oggetto e finalità		pag 2
02	Rapporti con altre disposizioni regolamentari o normative o di legge		2
03	Contenuto del regolamento edilizio		2
04	Definizioni		
A4	<i>Definizioni ed operatività dei parametri urbanistici</i>		
a.4.1	ST	Superficie territoriale	3
a.4.2	SF	Superficie fondiaria	3
a.4.3	Sm	Superficie minima di intervento	3
a.4.4	IEmd	Intervento edilizio minimo diretto	4
a.4.5	SUL	Superficie utile lorda	4
a.4.6	SC	Superficie coperta	5
a.4.7	SP	Superficie permeabile	5
a.4.8	ET	Indice di edificabilità territoriale	5
a.4.9	EF	Indice di edificabilità fondiaria	5
a.4.10	Ic	Indice di copertura	5
a.4.11	Ip	Indice di permeabilità	5
a.4.12	Ci	Capacità insediativa	5
a.4.13	Da	Densità arborea	5
a.4.14	Dar	Densità arbustiva	5
a.4.15		Destinazione d'uso	5
a.4.16		Isolato	7
a.4.17		Unità edilizia	7
a.4.18		Unità immobiliare	7
B.4.	<i>Definizioni ed operatività dei parametri edilizi</i>		
	Definizioni di superficie		
b.4.1	Su	Superficie utile abitabile	7
b.4.2	Snr	Superficie non residenziale	7
b.4.3	Sc	Superficie complessiva	7
b.4.4	Sn	Superficie utile (per attività non residenziali)	8
b.4.5	Sa	Superficie accessoria (per attività non residenziali)	8
b.4.6	St	Superficie totale	8
b.4.7	Sc	Superficie utile virtuale	8
C.4	<i>Definizione di elementi di un edificio e serre</i>		
c.4.1	Piano di un edificio		8
c.4.2	Posizione del piano rispetto al terreno		8
c.4.3	Piano terra e piano fuori terra		9
c.4.4	Piano interrato		9
c.4.5	Piano seminterrato		9
c.4.6	Soppalco		9
c.4.7	Porticato		9
c.4.8	Tettoie o pensiline		9
c.4.9	Veranda		10

b.4.2.10	Serra fissa		10
D.4.	Definizioni di altezza		
d.4.1	Hv	Altezza virtuale	10
d.4.2	Hu	Altezza utile dei vari locali	10
b.4.3.2.	Hp	Altezza dei piani	10
b.4.3.3.	Hf	Altezza delle fronti	10
b.4.3.4.	Hmax	Altezza massima	10
E.4	Definizioni di distanze e distacchi		
e.4.1	Distanza tra i confini di proprietà, dai limiti di Ambito territoriale e dalle strade pubbliche		11
b.4.4.2.	Distacco tra edifici		11
F 4.	Definizione di volume		
f.4.1	Vuv	Volume utile virtuale	12
f.4.2	VI	Volume lordo	12
f.4.3.	Vft	Volume fuori terra	12
CAPO SECONDO - TIPI DI INTERVENTO			
05	Manutenzione ordinaria		12
06	Manutenzione straordinaria		13
07	Restauro e risanamento conservativo		13
08	Ristrutturazione edilizia		14
09	Mutamento di destinazione d'uso		14
10	Nuovo Impianto Urbanistico		15
11	Ampliamenti		16
12	Demolizioni e demolizioni/ricostruzioni		16
13	Ristrutturazione urbanistica		17
14	Sistemazione dei terreni		17
15	Interventi relativi al decoro urbano ed all'igiene ambientale		17
16	Manufatti provvisori o in precario		17
17	Volumi accessori, parcheggi interrati ad uso privato e volumi tecnici		18
TITOLO SECONDO - NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI			
CAPO I° - CERTIFICATO D'USO			
Art. 18	Definizione certificato d'uso		19
Art. 19	Richiesta certificato d'uso		19
Art. 20	Rilascio		20
CAPO II° - PERMESSO DI COSTRUIRE			
Art. 21	Oggetto del PdC		20
Art. 22	Parere preventivo su richiesta del Pdc		20
Art. 23	Soggetti aventi titolo a richiedere il PdC e attestazione del titolo		21
Art. 24	Richiesta di documentazione del PdC		21
Art. 25	Procedure per il controllo dei progetti del PdC		23
Art. 26	Rilascio del PdC		23
Art. 27	Contenuti obbligatori del PdC		24
Art. 28	Decadenza ed annullamento		25

<i>CAPO III° - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.), AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E ASSEVERAZIONE</i>		
Art. 29	Opere soggette a denuncia di inizio attività (D.I.A.)	26
Art. 30	Procedura e documentazione per l'esecuzione delle opere soggette a D.I.A.	28
Art. 31	Autorizzazione	28
Art. 32	Asseverazione	29
<i>CAPO IV° DISPOSIZIONI VARIE</i>		
Art. 33	Permessi di costruire in deroga	29
Art. 34	Volture	30
Art. 35	Pubblicità del permesso di costruire, delle denunce di inizio attività e delle autorizzazioni edilizie	30
Art. 36	Opere pubbliche	30
TITOLO TERZO - NORME PROCEDURALI DA OSSERVARE DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI		
<i>CAPO PRIMO - ESECUZIONE DEI LAVORI</i>		
Art. 37	Punti fissi	31
Art. 38	Comunicazione di inizio dei lavori	31
Art. 39	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	32
Art. 40	Conduzione del cantiere	32
Art. 41	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	33
Art. 42	Varianti ai progetti	33
<i>CAPO II° - CONCLUSIONE DEI LAVORI</i>		
Art. 43	Comunicazione di fine lavori e documentazione	33
Art. 44	Richiesta del certificato di agibilità	34
Art. 45	Verifica di conformità dell'opera eseguita al permesso di costruire o alla D.I.A.	34
Art. 46	Rilascio del certificato di agibilità	35
Art. 47	Sospensione dall'uso e dichiarazione di inagibilità	35
TITOLO QUARTO - NORME PARTICOLARI		
<i>CAPO PRIMO : TUTELA DELL'AMBIENTE</i>		
Art. 48	Regolamentazione delle acque reflue	36
Art. 49	Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee	36
Art. 50	Salvaguardia e formazione del verde	37
Art. 51	Numerazione civica	37
Art. 52	Passi carrai ed uscita dalle autorimesse	37
Art. 53	Strade, passaggi privati e cortili	37
Art. 54	Intercapedini, cavedi, pozzi luce, chiostrine ecc.	38
Art. 55	Recinzioni	38
Art. 56	Occupazione suolo pubblico	39
<i>CAPO II° : REQUISITI DEI LOCALI</i>		
Art. 57	Classificazione dei locali. Definizioni	39
Art. 58	Requisiti minimi dei locali e degli alloggi	40

Art. 58 bis	Deroghe dei limiti di altezze, cubature e superfici degli ambienti di lavoro	41
TITOLO QUINTO – COMMISSIONE EDILIZIA		
<i>CAPO I° – COSTITUZIONE E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA</i>		
Art. 59	Istituzione della commissione edilizia	42
Art. 60	Attribuzioni della commissione edilizia	42
Art. 61	Composizione della commissione edilizia	42
Art. 62	Funzionamento della commissione edilizia	43
TITOLO SESTO - DISPOSIZIONI FINALI		
<i>CAPO I° – ALLEGATI, SANZIONI E ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO</i>		
Art. 63	Allegati	43
Art. 64	Sanzioni	43
Art. 65	Entrata in vigore	44
ALLEGATO "A" Tutela e decoro dell'Igiene Ambientale		45
ALLEGATO "B" Linee guida per l'uso efficiente dell'energia e valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili per l'edilizia		69

Il tecnico
Arch. Mario Busca