



PROVINCIA DI VITERBO
Assessorato Pianificazione
Territoriale e Urbanistica

**PIANO DI INDIRIZZO URBANISTICO CONTENENTE
LO SCHEMA PER LA REDAZIONE DEI NUOVI REC.**



La Provincia di Viterbo, attraverso il Servizio Pianificazione territoriale, ha intrapreso e portato a compimento, importanti e concreti strumenti di programmazione e pianificazione del nostro territorio e mi riferisco, oltre al contenuto del DVD, al Piano Territoriale Generale Provinciale di Coordinamento, pubblicato sul BURL il 7 Marzo 2008, che costituisce lo strumento di indirizzo su base provinciale per la redazione degli strumenti urbanistici comunali.

Oggi, con la presentazione del "Piano per la ristesura dei Regolamenti Edilizi Comunali", contenuto all'interno di questo DVD, si aggiunge un altro tassello a quello che secondo me, dovrebbe essere un nuovo sistema di programmare, progettare, costruire e dove si può prioritariamente recuperare, il nostro ambiente urbano.

La preparazione del Piano è stata preceduta da una lunga fase di confronto e discussione tra i tecnici dell'Assessorato e coloro che si occupano per primi della specifica tematica di riferimento, in particolare i rappresentanti degli Ordini Professionali e i Tecnici Comunali, con i quali è scaturita una interessante forma di collaborazione, in particolare per la sensibilità e disponibilità dimostrata.

Sono certo che questa realizzazione sarà di grande utilità per le Amministrazioni Comunali, Tecnici e quant'altri, a vario titolo, interessati alla Pianificazione del Nostro territorio. Il contenuto del DVD è il raggiungimento di un importante obiettivo, per il quale ringrazio i tecnici del Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica e la Dott.ssa Mara Ciambella, Dirigente del Settore, che lo hanno consentito.

A tutti Voi auguro buon lavoro!

Angelo Cappelli

Assessore Pianificazione Territoriale e Urbanistica

Viterbo, Marzo 2009

PIANO DI INDIRIZZO URBANISTICO CONTENENTE LO SCHEMA PER LA REDAZIONE DEI NUOVI REC.

Presentazione

Alla luce della più recente normativa in materia edilizia e urbanistica lo scrivente Servizio ha ritenuto opportuno procedere alla redazione di una proposta di "Piano di indirizzo Urbanistico contenente lo schema per la redazione dei Nuovi Regolamenti Edilizi Comunali".

Il Regolamento Edilizio è uno strumento con il quale il Comune detta norme giuridiche per la realizzazione di attività edilizia e il relativo contenuto è specificato dall'art. 33 della L. 1150/42. Inoltre il D.P.R. 380/01, all'art. 4, impone a garanzia del privato, che *"Il Regolamento che i Comuni adottano ai sensi dell'art. 2, comma 4, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.*

Nella "filiera", se così possiamo definirla, degli strumenti urbanistici, il Regolamento Edilizio ha il compito di disciplinare l'attività edilizia in generale e le trasformazioni urbanistiche negli ambiti consolidati e nel territorio rurale, quali gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, nel centro storico e gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive volti al completamento, modifica funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici.

Obiettivi

L'obiettivo che si propone questo Piano, relativamente ad una ristesura generale dei Regolamenti Edilizi Comunali, riguarda soprattutto la necessità di riscrivere degli strumenti che siano articolati secondo le due componenti fondamentali: quella edilizia e quella urbanistica.

I contenuti della parte edilizia, gestiscono soprattutto la "quotidianità" dell'attività edilizia, pertanto dovrebbero spesso essere oggetto di aggiornamento alle nuove disposizioni normative e comunque, modellati a ridosso delle realtà territoriali e professionali che li utilizzano.

La riscrittura del Regolamento Edilizio, anche in una componente urbanistica, emerge soprattutto dalla necessità di adeguarlo, in una più recente ottica, ai criteri di qualità del prodotto oggetto dell'attività edilizia.

Un aspetto fondamentale legato alla qualità degli interventi è quello della sostenibilità ambientale degli stessi.

La valutazione ambientale degli edifici, oltre a quella energetica già introdotta dai Decreti nazionali sulla certificazione energetica e sull'utilizzo di energia prodotta da fonti rinnovabili, è disciplinata con la Legge Regionale n. 6 del 27 maggio 2008 concernente "Disposizioni Regionali in materia di architettura sostenibile e Bioedilizia".

L'applicazione della normativa suddetta, che all'art. 2 individua i requisiti che soddisfano gli interventi definiti di architettura ed edilizia sostenibile e di bioedilizia, apre uno scenario nuovo nella concezione di sostenibilità energetico ambientale degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, entrando più nel dettaglio agli artt. 4, 5, 6, 8 e 9.

Altro elemento innovativo introdotto dalla suddetta normativa regionale, riguarda l'aspetto premiale del prodotto edilizio, disciplinato al Capo IV "Incentivazione e promozione della sostenibilità degli interventi di bioedilizia".

Fermo restando i riferimenti normativi in essere, dalla Legge 1150/42 fino alla più recente Legge Regionale n. 6/2008, l'impostazione che vorremmo suggerire ai comuni, con un atto di indirizzo di questa Provincia, riguarda l'organizzazione dell'apparato tecnico che opera sul territorio (sia quello dei progettisti che quello degli Uffici Comunali) al fine di affrontare quella che sembra essere la sfida più rilevante delle trasformazioni edilizie future: la loro sostenibilità ambientale.

La proposta, indubbiamente ambiziosa, rispetto alla situazione attuale dei Regolamenti Edilizi Comunali del nostro territorio, non consiste nella redazione di un Regolamento Edilizio Tipo, calibrato in modo da ottemperare alla cogenza della normativa vigente, ma abbastanza generico da poter essere applicato alla città capoluogo e a tutte le altre realtà minori.

Il principio nuovo, sul quale abbiamo costruito il nostro Piano di indirizzo è quello di interpretare e disciplinare l'attività edilizia della città esistente, scomponendone la complessità in un insieme di temi normativi che consentano di rendere esplicito e intellegibile l'insieme delle regole raccolte per tematismi. Tali norme, lette

separatamente rappresentano lo specifico normativo da cui derivano (ad es. le altezze degli edifici, densità, etc), lette sovrapposte mostrano la disciplina riferita ad ogni porzione di territorio (ad es. lotto).

L'obiettivo che vorremmo raggiungere, è quello di predisporre per i comuni il sistema di raccolta e di lettura delle regole, in modo singolo (per temi) e sovrapponibile (per porzioni di territorio) in modo tale che sia omogeneo per tutti ma lasciando la possibilità ad ognuno di inserire le caratteristiche e le peculiarità del proprio territorio e del proprio costruito in modo da uniformarne la lettura ma non le caratteristiche costruttive che possono essere diverse da una località all'altra.

Si verrebbe così a chiudere la cosiddetta filiera di cui parlavamo inizialmente composta dagli strumenti provinciali di governo del territorio quali il PTPG della provincia di Viterbo, la cui efficacia parte dal 07 Marzo 2008, data di pubblicazione sul BURL della Regione Lazio, a seguire i PUCG Comunali, i PUOC e i REC.

In particolare quest'ultimi, proposti ai comuni così come abbiamo progettato, risulterebbero come una sorta di manuale di regole, suddivise per tema, di facile lettura e applicabilità, ma soprattutto in linea con lo spirito della Legge Regionale 38/99 che sancisce con l'approvazione del PTPG Provinciale, non un semplice passaggio di competenze urbanistiche da Regione a Provincia, ma l'inizio di un nuovo modo di pensare al governo del territorio.

Obiettivi strategici

Realizzazione di una campagna informativa, riferita alla diffusione ed applicazione dei principi fondamentali contenuti nei Nuovi REC, soprattutto per la parte dell'applicazione della L.R. n. 6 del 27/05/2008 recante "Disposizioni Regionali in materia di Architettura sostenibile e di bioedilizia". Una strategia efficace di comunicazione a sostegno della bioedilizia e dell'architettura sostenibile, mirata in particolare a cambiare il tipo di approccio rispetto alla valutazione dell'edificio e delle sue qualità, avvicinandolo al concetto di prestazioni e al livello di ecoefficienza. Si dovrebbe garantire la visibilità delle migliori esperienze realizzate sul territorio che sicuramente costituirà occasione del diffondersi delle buone pratiche del costruire. Un ulteriore obiettivo delle campagne formative ed informative deve essere quello di evidenziare i punti deboli dei modelli abitativi ormai consolidati.

Inoltre la campagna informativa, rivolta ai costruttori, deve essere mirata alla valorizzazione dell'impegno di chi costruisce, anche attraverso la concessione di un marchio o bollino che segnali le esperienze d'eccellenza.

Elaborazione del Piano

Il Piano, in una logica di partecipazione e condivisione, è stato presentato a tutti gli Ordini professionali che operano nel settore specifico, attraverso l'attivazione di un apposito Tavolo Tecnico che in una serie di incontri ha potuto valutare la proposta di Piano esprimendo un giudizio positivo rispetto all'iniziativa intrapresa e ai contenuti ritenuti attuali e di facile gestione operativa.

La fase di concertazione si è conclusa con una serie di incontri con gli Uffici Tecnici Comunali, al fine di verificare, in modo diretto, attraverso la condivisione dell'iniziativa, la reale comodità di utilizzo e chiarezza espositiva dello strumento REC così come impostato, la possibilità di integrare alcuni argomenti che risultassero meritevoli di approfondimento, e non meno importante, accogliere i suggerimenti di coloro che quotidianamente si occupano di questi temi relazionandosi con le esigenze dei cittadini.

A tutte le riunioni programmate con i tecnici Comunali, hanno partecipato i rappresentanti di circa il 52% dei Comuni del Viterbese, nonostante ciò si è potuto constatare che le considerazioni emerse sono state di carattere univoco per tutti, quali:

- Da parte dei tecnici Comunali intervenuti è stato espresso manifesto compiacimento per l'iniziativa intrapresa dalla Provincia di fornire uno strumento di indirizzo che riguarda in generale la materia dell'urbanistica e in particolare la ristesa dei REC Comunali.
- E' stata apprezzata l'impostazione dei REC per aree tematiche e ritenuta importante la parte degli allegati. (modulistica e glossario)
- E' stata richiesta una puntualizzazione relativa alla parte delle PROCEDURE in riferimento al tema degli interventi edilizi da sottoporre rispettivamente a DIA o a Permesso di Costruire.

Le richieste emerse negli incontri del Tavolo Tecnico, in particolare da parte dei tecnici comunali sono state recepite, opportunamente approfondite ed inserite all'interno dello Schema di Piano di indirizzo elaborato dal Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica.

Il Piano nella sua stesura definitiva, attraverso le fasi sopra elencate, oltre ad essere uno Strumento tecnico, riteniamo possa soddisfare le esigenze reali di coloro che con il loro operato incidono sulla trasformazione del nostro territorio.

SCHEMA DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DEI NUOVI REC

Nuovo Regolamento Edilizio Comunale, è uno strumento urbanistico strategico ed efficace che se ben impostato, può avviare concrete politiche di governo del territorio, avvicinando le esigenze dei cittadini, in termini procedurali e organizzativi, alle tempistiche e al carattere impositivo delle norme di riferimento. Quest'ultime, nel tempo si sono succedute ed integrate, trasformando il REC da regolamento di igiene e decoro al più attuale strumento del quale ne proponiamo l'impianto.

Gli argomenti, per chiarezza espositiva e per comodità, sono suddivisi per aree tematiche articolate in titoli. Una parte degli articoli che si susseguono all'interno dei Titoli definiscono i requisiti delle costruzioni in relazione ad una serie di esigenze introducendo la normativa di Settore ad esse riferite. Un'altra parte, comunque individuata, prevede attraverso l'iniziativa che si esercita nell'ambito dell'autonomia comunale, la possibilità di predisporre una disciplina più puntuale e di fissarne le modalità applicative.

Tale impostazione che, nell'immediato, privilegia la valenza amministrativa della normativa regolamentare e quindi l'immediatezza di applicazione, lascia alla Regione la possibilità di fornire, in futuro, una serie di approfondimenti tramite l'emanazione di criteri e indirizzi di carattere evolutivo nella materia di regolamenti edilizi comunali (art. 70 L.R.38/99 e s.m.i.).

L'approccio generale, comunque, deve essere quello di un unico documento di riferimento per tutti i Comuni della provincia, semplice ed immediato nell'interpretazione.

AREE TEMATICHE

- PROCEDURE
- REQUISITI DEGLI INTERVENTI EDILIZI
- SOSTENIBILITA' ENERGETICO-AMBIENTALE E SISTEMI D'INCENTIVAZIONE URBANISTICA
- PROGETTAZIONE DEL VERDE
- LEGISLAZIONE
- ALLEGATI

PROCEDURE

Titolo I – Disposizioni Generali

Art. 1 Oggetto del Regolamento Edilizio

- Principi
- Contenuti
- Obiettivi

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

Manutenzione Ordinaria

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

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

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

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

Quando si tratta di immobili vincolati o ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico è comunque richiesto

il rispetto delle prescrizioni di cui al D.Lgs. n.42/2004.

- Manutenzione Straordinaria

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

Rientrano in tale definizione le seguenti tipologie d'interventi:

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

- Restauro e risanamento conservativo

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

Rientrano in tale definizione le seguenti tipologie d'interventi:

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

- Risanamento igienico-sanitario

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

- Ristrutturazione edilizia

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

- Nuova costruzione e ampliamento

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

Rientrano in tale definizione le seguenti tipologie d'interventi:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla

lettera f)

b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune

c) la realizzazione di infrastrutture di impianti, anche per pubblici servizi che comporti la trasformazione in via permanente del suolo ineditato

d) installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti ed i ripetitori per i servizi di telecomunicazione

e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee

f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale

g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, di impianti per l'attività produttive all'aperto qualora comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato

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

- Ristrutturazione urbanistica

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

- Cambio destinazione d'uso

Si definisce cambio di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, con o senza l'ausilio di opere edilizie, la modifica da una a un'altra delle diverse funzioni alle quali è adibito un edificio.

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

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

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

- Demolizione

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

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

Titolo II – Struttura organizzativa Comunale

Art. 3 Il Dirigente

- Attribuzioni e responsabilità

Art. 4 Sportello unico per l'edilizia

- Attribuzioni e funzionamento (art. 5 DPR 380/2001)

Art. 5 Commissione Edilizia per la qualità architettonica e ambientale

Con il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" approvato con il DPR n. 380/2001, la Commissione Edilizia ha perso il suo carattere di organo necessario (art. 33 L. 1150/42) e poiché la sua istituzione è facoltativa, i Comuni che intendano mantenerla indicheranno i contenuti dei punti di seguito riportati.

- Composizione e nomina (composta da tecnici preferibilmente nominati su terna proposta dagli Ordini Professionali)
- Funzionamento
- Interventi da sottoporre a parere

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

Art. 6 Interventi edilizi liberi (art. 6 DPR 380/2001)

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

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

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

Art. 7 Interventi edilizi delle Pubbliche Amministrazioni (art 7 DPR 380/2001)

Art. 8 Interventi soggetti a Permesso di costruire

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

Art. 9 Permesso di costruire

- Presupposti, efficacia temporale e decadenza (art. 12 e 15 DPR 380/2001)
- Procedimento per il rilascio del permesso di costruire (art. 20 DPR 380/2001)
- Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici (art. 14 DPR 380/2001)
- Permesso di costruire in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001)
- Onerosità per il rilascio del permesso di costruire (art. 16, 17, 18 e 19 DPR 380/2001)

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

- interventi non riconducibili alle opere di cui all'Art 6 a all'elenco di cui all'Art.8 del presente schema di Regolamento Edilizio
- varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni in essi contenute
- opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo
- opere di ristrutturazione edilizia senza variazioni di volumi, sagoma, superfici, prospetti, incrementi di unità immobiliari
- interventi di variazione della destinazione d'uso (escluso le zone omogenee A) con o senza opere, che non hanno per oggetto le categorie previste dallo strumento urbanistico generale (art. 7 L.R. 36/87)
- pannelli solari termici di sviluppo superiore a 30 mq destinati esclusivamente alla produzione di

- acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi (art.19 comma 4 lettera b) della L.R. n. 26/2007)
- g) opere necessarie per l'eliminazione delle barriere architettoniche, sia all'interno che all'esterno dell'edificio salvo quelle che costituiscono attività edilizia libera ai sensi dell'art 6 comma b DPR 380/2001
- h) recinzioni, muri di cinta e cancellate
- i) gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale a cui sono funzionalmente collegati
- j) demolizioni senza ricostruzioni ove non contrastino con le norme urbanistiche comunali
- k) passi carrabili per l'accesso ad aree pubbliche
- l) abbattimento di essenze arboree di alto fusto di pregio ambientale
- m) escavazione di pozzi per emungimento idrico (subordinata a eventuali autorizzazioni di altri organi statali e regionali)
- n) campeggi ed aree di soste senza nuova volumetria
- o) impianti fissi per serre
- p) interventi di cui all'art. 1 comma 6 della Legge 443/2001

Art. 11 Denuncia Inizio Attività

- Disciplina Denuncia Inizio Attività (art. 23 DPR 380/2001)
- Onerosità della DIA nei casi previsti per legge

Art. 12 Presentazione dei progetti

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

- Elaborati grafici
- Relazioni tecniche prescritte in base alla tipologia degli interventi

Titolo IV – Esecuzione e controllo delle opere**Art. 13 Cartello di cantiere****Art. 14 Comunicazione di inizio lavori**

- Direttore dei lavori
- Impresa esecutrice e certificazione DURC
- Adempimenti di cui al D.lgs. n. 81/08 in materia di tutela della salute e di sicurezza nei luoghi di lavoro
- Relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, attestante la rispondenza alle prescrizioni di cui alla L. 10/91
- Richiesta dei punti fissi altimetrici e planimetrici
- Autorizzazione di cui all'art. 94 del DPR.380/2001 per gli interventi in zona sismica
- Documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi della L. 447/95 relativa all'attività di cantiere nei casi previsti dal DPCM 1/3/91 e DPCM 14/11/97.

Art. 15 Conduzione del Cantiere

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

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

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

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

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

Art. 18 Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico

Art. 19 Varianti in corso d'opera

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

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

Art. 21. Sospensione dei lavori

Art. 22. Comunicazione di fine lavori

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

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

Art. 23 Collaudo Statico (art 67 DPR 380/2001)

Titolo V – Agibilità degli edifici

Art. 24 Certificato di agibilità (art. 24 e 25 DPR 380/2001)

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

REQUISITI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Titolo VI – Caratteristiche degli edifici e degli spazi scoperti

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

Art. 26 Salubrità dei locali

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

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

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

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

Art. 27 Piani interrati e seminterrati

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

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

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

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

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

Art. 28 Volumi tecnici e accessori

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

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

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

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

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

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

Art. 29 Cortili, patii, lastrici solari e cavedi

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

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

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

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

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

Art. 30 Cucine e spazi di cottura

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

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

Art. 31 Locali sottotetto

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

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

Laddove ne ricorrano i presupposti può essere consentito il recupero dei locali sottotetto a fini abitativi, attraverso specifiche regolamentari che ogni Comune provvederà a stabilire, fatti salvi i diritti di terzi e le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

Art. 32 Coperture

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

Art. 33 Comignoli

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

Art. 34 Scale esterne

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

Art. 35 Parcheggi e autorimesse privati

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

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

Art. 36 Chioschi, edicole e strutture affini

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

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

Art. 37 Apertura di accessi a strade o aree pubbliche

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

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

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

Art. 38 Impianti tecnologici di pubblica utilità

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

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

Art. 39 Isole ecologiche

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

Art. 40 Spazi ineditati

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

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

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

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

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

il ripristino naturalistico-ambientale.

Art. 41 Case e fabbricati rurali

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

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

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

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

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

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

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

Art. 42 Impianti al servizio dell'agricoltura

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

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

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

Titolo VII – Normativa tecnica per l'edilizia

Art.43 Altezze minime

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

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

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

Nel caso d'interventi di restauro e risanamento conservativo è consentito conservare le esistenti altezze, anche se inferiori alle altezze utili stabilite nei punti precedenti, qualora non s'intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze dei vani per vincoli oggettivi.

Deve essere, in ogni caso, garantito per ogni locale il cubo d'aria equivalente a quello necessario per la nuova costruzione.

Art.44 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali

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

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

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

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

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

Art.45 Distacco dai confini

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

La distanza minima dai confini per le porzioni completamente interrate è di ml. 3.00, fatte salve le norme del Codice Civile e le distanze minime a protezione del ciglio stradale.

Art.46 Costruzioni in aderenza al confine

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

Art.47 Distanze tra fabbricati

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

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

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

Art.48 Distanze dalle strade

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

Art. 49 Costruzioni in deroga alla disciplina delle distanze

Limitatamente alle distanze dalle strade, fatte salve le norme del Codice Stradale, sono ammesse distanze inferiori a quelle precedentemente indicate, nel caso di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planovolumetriche e, nel caso di edifici in aderenza o edificazioni di lotti interclusi, purché sia rispettato l'allineamento verso il fronte stradale costituito dalle pareti degli edifici esistenti medesimi.

Inoltre, ai sensi dell'art 79 del DPR 380/2001 e s.m.i., le opere finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche, di cui all'art. 78 del citato decreto, fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e gli altri fabbricati non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Titolo VIII – Requisiti di carattere igienico-sanitario

Art 50 Ventilazione

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

I ricambi d'aria si distinguono in :

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

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

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

Art.51 Condotti di evacuazione dei prodotti di combustione

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

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

Gli impianti termici di combustione con potenza fino a 35 KW, per la produzione individuale di energia per la

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

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

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

Art.52 Illuminazione

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

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

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

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

Art 53 Acque pluviali

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

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

Art 54 Acque reflue

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

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

— acque nere.

— acque saponose.

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

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

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

Art.55 Acque reflue industriali

L'art. 2, lettera h) del d. lgs. n. 152/1999, come modificato dal decreto legislativo n. 258/2000, (ora trasfuso nell'art. 74, comma 1 lettera h) del d. Lgs. n. 152/2006) definisce "acque reflue industriali" qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici od installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzioni di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche o di dilavamento. Il refluo deve essere considerato nell'inscindibile composizione dei suoi elementi, a nulla rilevando che parte di esso sia composta di liquidi non direttamente derivanti dal ciclo produttivo, come quelli delle acque meteoriche o dei servizi igienici, immessi in un unico corpo recettore.

Art. 56 Fosse biologiche e settiche

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

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

Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati. Le fosse costituite da elementi prefabbricati composti in opera (anelli) dovranno essere accuratamente stuccate in tutti

i punti di giunzione al fine di garantirne la migliore tenuta idraulica.

Le fosse settiche sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere.

L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante subirrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura.

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

Art 57 Fitodepurazione

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

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

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

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

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

Art.58 Impianti di depurazione degli scarichi industriali

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

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

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

Titolo IX- Prestazioni dell'involucro

Art. 59 Orientamento dell'edificio

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

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

Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da sud-est a sud-ovest.

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

Art. 60 Isolamento termico

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

Art. 61 Isolamento acustico

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

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

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

Art. 62 Materiali ecosostenibili-ecocompatibili

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

Titolo X – Efficienza energetica degli impianti**Art. 63 Impianti per climatizzazione invernale ed estiva**

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

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

Art. 64 Impianto elettrico

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

In particolare:

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

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

Art. 65 Impianto idrico (art. 4 della L.R. n. 6/2008)**Titolo XI – Fonti Energetiche Rinnovabili (art 5 della L.R. n. 6/2008)****Art. 66 Fonti Energetiche Rinnovabili**

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

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

Titolo XII – Certificazioni degli interventi edilizi**Art.67 Certificazione energetica obbligatoria di cui all'art. 6 del D.lgs 192/2005**

Art.68 Certificazione volontaria di sostenibilità degli interventi di bioedilizia di cui all'art 9 della L.R. 6/2008**Titolo XIII – Incentivazione e promozione****Art.69 Calcolo degli indici di fabbricabilità (art. 12 L.R. n. 6/2008)****Art.70 Incentivi comunali per gli interventi di bioedilizia (art. 13 L.R. n. 6/2008)****Art.71 Applicabilità al recupero degli edifici esistenti (art. 12 comma 4 L.R. n. 6/2008)****URBANISTICA**

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

Questa legge regionale stabilendo le nuove "Norme per il governo del territorio" ha individuato i soggetti della pianificazione, le rispettive competenze e definito gli strumenti pianificatori ed il sistema di relazione fra gli stessi. Elementi portanti della normativa sono quelli relativi al concetto di sviluppo sostenibile, che comporta la necessità di un miglioramento complessivo della qualità dell'ambiente, nonché al nuovo rapporto istituzionale tra i tre Enti preposti alla pianificazione territoriale incentrato sul principio di sussidiarietà e di cooperazione istituzionale. In questo nuovo quadro normativo, la Provincia assume un ruolo centrale nell'ambito della pianificazione territoriale, quale Ente intermedio tra la Regione ed i Comuni ricadenti nel proprio territorio.

In particolare la legge regionale prevede che le Province dovranno provvedere alla elaborazione del Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.), con funzioni di Piano Territoriale di Coordinamento (ai sensi della L. 142/90). Il P.T.P.G. della Provincia di Viterbo, adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 45 del 24/07/2006, è stato trasmesso alla Regione Lazio in data 12/09/2006, e successivamente, il giorno 08/01/2007, si è aperta la Conferenza di CoPianificazione per la verifica di compatibilità.

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

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

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

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

Intanto, di concerto con la Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica della Regione Lazio, sono state studiate le modalità transitorie per l'esercizio delle nuove funzioni alle Province di Viterbo e Frosinone. (le sole due che a tutt'oggi hanno pubblicato il proprio PTPG approvato).

Da qui la Deliberazione G.R. n. 523 del 18 luglio 2008 che stabilisce i "Criteri e modalità per l'esercizio delle funzioni conferite alle Province, successivamente alla pubblicazione dei PTPG sul BURL, ai sensi dell'art. 21, comma 12 della legge regionale n. 38/99 "Norme sul governo del territorio, nella fase transitoria ed a regime" e a seguito di successivi incontri sono stati perfezionati ulteriori dettagli in merito a questa fase transitoria, che termina al momento della predisposizione da parte dei Comuni del PUCG (termini stabiliti, dal PTPG, in 5 anni per tutti i Comuni della provincia e 3 anni per il comune Capoluogo dalla pubblicazione del PTPG sul BURL).

Per le specifiche inerenti i Piani Attuativi conformi allo strumento urbanistico comunale attualmente vigente e le opere pubbliche in variante, oltre alle competenze che riguardano la redazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali (PUCG), la struttura provinciale è già operativa.

Inoltre la Provincia è tenuta ad esprimersi, partecipando su invito della Regione alle sedute del Comitato Territoriale Regionale, sui PRG e loro Varianti adottati prima della pubblicazione del PTPG e sui Piani Attuativi

in variante manifestando il proprio parere di compatibilità al PTPG ed inoltre parteciperà alle Conferenze di Servizi finalizzate agli Accordi di Programma.

Al fine di integrare gli elaborati del PTPG recependo le previsioni degli strumenti urbanistici generali e loro varianti approvati dopo l'adozione del PTPG, sarà cura dei Comuni fornire, possibilmente su supporto informatico, copia degli elaborati oggetto di modifica allo strumento urbanistico comunale approvati dal 2006 in poi.

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

Titolo XIV Strumenti urbanistici comunali

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

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

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

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

Art. 73 Soggetti abilitati a redigere i PUOC

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

Art. 74 Modalità di formazione e adozione dei PUOC

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

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

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

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

Elaborati descrittivi

- 1_Relazione illustrativa circa i criteri d'impostazione del Piano, i caratteri e l'entità dell'intervento nonché il contesto di riferimento rispetto alle previsioni del PRG.
- 2_In essa vanno esplicitati i calcoli planivolumetrici, standard urbanistici, cessioni di aree, monetizzazioni, oneri di urbanizzazione ed il riassunto delle opere di urbanizzazione.
- 3_Planimetria delle previsioni del PRG vigente e delle relative norme di attuazione, relative alla zona di Piano Attuativo e zone adiacenti per il necessario collegamento con le parti del Piano stesso.
- 4_Planimetrie recanti le previsioni degli strumenti sovraordinati quali Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, Piani di Bacino, Piano territoriale Provinciale, nonché gli eventuali Piani di Settore di livello nazionale, regionale, provinciale.
- 5_Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'indicazione delle proprietà da espropriare o vincolare.
- 6_Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato lo Schema di Convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione di degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità ed i tempi di attuazione.

Elaborati grafici

1_Corografia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9_Tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici.

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

11_Tipi architettonici degli edifici di maggiore particolare interesse.

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

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

14_Norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del piano.

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

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

17_Schema di convenzione.

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

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

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

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

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

Il progetto del piano è costituito dai seguenti elaborati:

1_Relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie

per l'attuazione del piano.

2_ norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del piano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Elaborati descrittivi

1_ Relazione tecnica illustrativa

2_ Norme tecniche d'attuazione

3_ Piano particellare d'esproprio

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

- Elaborati grafici

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

2_ Stralcio planimetria catastale, scala 1:2.000.

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

4_ Planivolumetrico in scala 1:1000.

5_ Quote altimetriche e Sezioni stradali tipo.

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

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

8_ Progettazione delle reti tecnologiche:

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

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

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

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

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

9_ Planimetria ambientale, scala 1:2000.

10_ Sezioni ambientali, scala 1:500.

11_ Rilievo fotografico aereo dell'area.

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

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

1_ Stato di fatto altimetrico e planimetrico della zona con evidenziati:

a) rilievo del verde, con indicazione delle essenze;

b) costruzioni e manufatti esistenti;

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

d) viabilità e toponomastica.

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

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

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

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

6_Particolari costruttivi.

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

8_necessari nulla osta e dichiarazioni di altri Enti.

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

Art.78 Cessione di volumetria

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

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

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

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

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

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

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

Art.79 Convenzione

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

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

Titolo XV – Inserimento urbano degli interventi edilizi

Art.80 Caratteristiche dei nuovi edifici

(indicazioni relative a materiale di produzione locale, tecniche costruttive tipiche del luogo, armonizzazione del nuovo edificato rispetto all'abitato esistente).

Art.81 Regole dimensionali

(raggiungere adeguati rapporti tra le parti edificate e gli spazi aperti sia pubblici che privati al fine di garantire a quest'ultimi maggiore fruibilità e un adeguato inserimento nel contesto edificato).

Art.82 Spazi aperti

(gestione e riqualificazione degli spazi aperti: piazze, parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali,).

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

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

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

Per conseguire i fini di cui sopra, il presente Regolamento prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento, distinguendo tra le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi e specifiche caratteristiche che lo costituiscono.

Art.84 Decoro degli edifici

Art 85 Arredo urbano

Art.86 Cartelli, insegne e mezzi pubblicitari

Art.87 Antenne televisive

(devono essere di tipo collettivo, centralizzato posizionate sopra la copertura in modo da recare il minor impatto visivo possibile, nei centri storici si deve utilizzare la falda del tetto che non aggetta sul fronte stradale).

Art.88 Ripetitori e impianti radio-ricetrasmittenti

(nel rispetto della normativa riguardante l'inquinamento elettromagnetico).

Art.89 Isolamento visivo

(si possono realizzare, per i nuovi fabbricati, delle quinte perimetrali per l'isolamento visivo di macchinari per gli ascensori, pompe di calore, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e la refrigerazione, della stessa tinteggiatura dell'edificio con un'altezza massima consentita del 10% dell'altezza competente al fabbricato, è in ogni caso consentita un'altezza di 1,5 metri).

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

Art.91 Pergolati, tende e arredi da giardino

Art.92 Indicazioni toponomastiche e numeri civici

Art.93 Recinzioni

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

Art.94 Disposizioni in materia di reti tecnologiche nei centri storici (interramento cavi elettrici, etc.)

Titolo XVI – Edificazione in zona agricola

Art.95 Edificazione in zona agricola (art. 55 L.R. 38/99 e s.m.i.)

Art.96 Piani di utilizzazione aziendale (art. 57 L.R. 38/99 e s.m.i. e Circolare interpretativa della Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Direzione regionale Territorio ed Urbanistica del 29/01/2007 Prot. 15553)

PROGETTAZIONE DEL VERDE

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

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

Titolo XVII – Requisiti per i Comuni sprovvisti del Piano Del Verde

Art 97 Microclima – Determinazione delle specie

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

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

- a) Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
- b) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
- c) i criteri di scelta delle specie vegetali in base agli effetti di controllo ambientale;
- d) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;

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

Art 98 Superfici drenanti

Art 99 Alberature e Piantumazioni

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

Art 100 Manutenzione e cura delle piante

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

LEGISLAZIONE

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

- A) Requisiti di sicurezza degli impianti all'interno degli edifici - "Riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici" - Decreto n. 37 del 22 gennaio 2008**
- B) "Norme in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia" - Legge n.10/91**
- C) "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" - D.lgs n.192/2005 modificato e integrato con D.lgs n.311/2006**
- E) L.R. n. 6/2008 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia"**
- F) Prescrizioni per le costruzioni in zona sismica L. n. 64/74 - Titolo IV Parte II Capo IV DPR 380/2001**
- G) Norme finalizzate al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici L. n. 13/89 - Titolo IV Parte II Capo III DPR 380/2001**
- H) Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5/12/1997 in attuazione alla L. 447/95**
- I) Norme per la riduzione e la prevenzione da inquinamento luminoso L.R. n. 23/2000 e successivo Regolamento regionale n. 8 del 18/04/2005**
- L) Prevenzione e salvaguardia dal rischio gas radon - L.R. n. 14/2005 -**
- M) Testo unico in materia di tutela della salute e di sicurezza nei luoghi di lavoro - D.lgs n.81/2008**
- N) Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia L.R. n. 15/2008**
- O) L.R. n. 38/99 e s.m.i. "Norme sul governo del territorio"**
- P) D.lgs 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale"**

APPROFONDIMENTI DI SETTORE DA INSERIRE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il titolo o i Titoli relativi agli argomenti sotto elencati sono di contenuto lasciato libero ad ogni tipo di approfondimento che il Comune intenderà disciplinare, dettandone gli indirizzi in base al proprio contesto territoriale, del paesaggio (collinare, lacustre, marino), urbanistico, edilizio e storico. Nella stesura del Regolamento Edilizio Comunale, qualora il Comune avesse predisposto gli approfondimenti sotto elencati, aggiungerà dei titoli ad hoc, sopprimendo quei titoli da noi introdotti ma non ritenuti esaustivi.

- Piano del Colore
- Piano dell'Arredo Urbano

- *Piano del Verde*
- *Piano della rete Viaria*
- *Piano Commercio (disciplina per gli insediamenti commerciali e criteri di programmazione urbanistica in attuazione delle disposizioni della L.R. n. 33/99 e s.m.i.)*



PROVINCIA DI VITERBO

Assessorato Pianificazione
Territoriale e Urbanistica

**SETTORE X - SERVIZIO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE E URBANISTICA**

Dott.ssa Mara Ciambella
Arch. Franco Zappi
Geom. Mario Manetti
Geom. Selena Eva Piergiovanni
Geom. Mario Fabbri