

COMUNE DI TREVIGNANO ROMANO



PROVINCIA DI ROMA

**DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 39**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.  
DETERMINAZIONI.**

L'anno Duemilaundici, il giorno Ventotto, del mese di Novembre alle ore 9,40  
nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

In Prima convocazione in sessione straordinaria pubblica, che è stata partecipata ai Signori  
Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	P	A	CONSIGLIERI	P	A
LUCIANI MASSIMO	SI		GAZZELLA MARIO		SI
DEL SAVIO COSTANTINO	SI		DE SANTIS ETTORE	SI	
ORTENZI DANILA	SI		PESOLI GIAMPIETRO	SI	
CECCHINI FAUSTO	SI		GALLONI LUCA	SI	
GAZZELLA ELIO	SI		MAZZARINI ANDREA	SI	
FRANCHINI CARLO	SI		LUCIANI ANDREA	SI	
			CATENA SILVIO	SI	

Assegnati n. 13

In carica n. 13

Presenti n.12

Assenti n. 1

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale

Presiede il Dott. Massimo Luciani nella sua qualità di Sindaco

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Marina Inches.

La seduta è pubblica

PREMESSO che il Comune di Trevignano Romano è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n. 6033 del 23.12.1974;

CHE con deliberazione di C.C. n. 47 del 02.05.1979 è stato adottato il testo del Regolamento Edilizio Comunale;

CHE con nota n. 1478 del 09.05.1979 lo stesso è stato trasmesso alla Regione Lazio Assessorato Urbanistica e Casa per l'approvazione;

CHE con voti nn. 253/5 - 253/6 - 253/7 nell'adunanza del 06.12.1991, il Comitato Tecnico Consultivo 1<sup>a</sup> sezione della Regione Lazio, Assessorato Urbanistica e Casa, ha approvato il Regolamento Edilizio apportando allo stesso delle modifiche ed integrazioni;

CHE alcune norme contenute nello stesso regolamento, hanno dato luogo a diverse interpretazioni ed incertezze tra cui quelle relative agli art. 33 (piani interrati), 34 (piani seminterrati), 36 (piani sottotetto) e art. 23 punto 12 (calcolo del volume);

CHE con deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 11.07.2008 si è incaricato l'Ufficio Tecnico Settore Gestione del Territorio di apportare al suddetto regolamento, delle modifiche ed integrazioni al fine di rendere tali norme più chiare e aggiornate agli orientamenti della Regione Lazio.

CHE con la medesima deliberazione si dava mandato all'Ufficio Tecnico Settore Gestione del Territorio di introdurre norme finalizzate alla regolamentazione delle superfici minime degli alloggi e dei vani abitabili;

CHE l'Ufficio suddetto ha predisposto uno schema di testo del regolamento edilizio comunale aggiornato con le modifiche ed integrazioni apportate;

CHE con Deliberazione di Giunta Comunale n° 125 del 17/12/2008 è stato approvato lo schema del Regolamento Edilizio Comunale di cui sopra;

CHE la Regione Lazio ai sensi degli artt. 70 e 71 della Legge Regionale n° 38 del 22/12/1998, ha adottato con propria deliberazione di giunta, la determinazione dei criteri generali per la formazione dei regolamenti edilizi per consentirne il necessario coordinamento con le norme tecniche d'attuazione del PUCG.

CHE la competenza in materia di approvazione dei REC è di competenza della Provincia di Roma Dipartimento VI°-Servizio 2-Urbanistica alla quale verrà inviato lo schema di Regolamento adottato;

CHE la Provincia di Roma prevede il seguente iter procedurale:

1. Adozione dello Schema di Regolamento Edilizio in Consiglio Comunale;
2. Trasmissione dello SCHEMA in tre copie di cui una conforme all'originale, più il file su CD e Delibera conforme all'originale a: Provincia di Roma Dipartimento VI° -Servizio 2-Urbanistica;
3. La Provincia istruisce la pratica entro 60 gg ed invia al Comune eventuali Osservazioni e Proposte di Modifica;
4. Adozione del Regolamento Edilizio in Consiglio Comunale con pronuncia sulle osservazioni della Provincia di Roma;
5. La Provincia di Roma, verificato il Regolamento aggiornato, comunica il termine della procedura al Comune;

VISTA la Deliberazione Consigliare n° 16 del 27/03/2009 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale;

CONSIDERATO che la D.C.C. n° 16 del 27/03/2009 è stata trasmessa alla Provincia di Roma Dipartimento VI-Servizio 2-Urbanistica con nota prot. n° 0009430 del 27/05/2009 in data 27/05/2009 prot. n° 75322 ai sensi dell'art 71 della L.R. n° 38/99;

VISTO che la Provincia di Roma Dipartimento VI-Servizio 2-Urbanistica con nota del 17/07/2009 prot. n° 0101800 pervenuta in data 20/07/2009 prot. n° 0012351 ha comunicato le osservazioni e le proposte di modifiche in merito ai sensi dell'art 71 della L.R. n° 38/1999 all'adozione del N.R.E.C. del Comune di Trevignano Romano;

DI PRENDERE atto delle osservazioni pervenute dalla Provincia di Roma e di accettare tutte le eccezioni sollevate, con l'unica esclusione della proposta di modifica dell'art 6 comma 13, il quale non è stato modificato in quanto si ritiene utile per maggior chiarimento la formulazione fatta dal Comune stesso, in conformità alle previsioni dei P.P.E e dei P.D.L approvati;

DI PRENDERE atto che tutte le modifiche apportate a seguito delle osservazioni della Provincia di Roma Dipartimento VI-Servizio 2-Urbanistica sono state inserite in rosso nel testo unico del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale con la sola eccezione appena sopra richiamata;

VISTO la Legge 17.08.1942 n.1150 s.m.i.;

VISTA la Legge Regionale del 02.07.1987 n.36;

VISTA la Legge Regionale 24/98;

VISTA la L.R. n.38/99;

VISTO il D.P.R.380/2001;

VISTO lo statuto comunale ex art. 25;

VISTI gli interventi riportati nel verbale della seduta;

Con voti Favorevoli 8, contrari //, Astenuti 4 i consiglieri Galloni, Luciani A. Catena e Mazzarini;

#### **DELIBERA**

1. DI APPROVARE in via definitiva il Nuovo Regolamento Edilizio Comunale redatto dall'Ufficio Tecnico Settore Gestione del Territorio così come modificato dalla Provincia di Roma Dipartimento VI°-Servizio 2-Urbanistica, dando atto che le norme del presente regolamento saranno applicabili solo alle richieste presentate in data successiva all'approvazione definitiva del presente regolamento;
2. DI APPROVARE le osservazioni pervenute dalla Provincia di Roma e di accettare tutte le eccezioni sollevate, con l'unica esclusione della proposta di modifica dell'art 6 comma 13, il quale non è stato modificato in quanto si ritiene utile per maggiori chiarimenti la formulazione fatta dal Comune stesso, in conformità alle previsioni dei P.P.E e dei P.D.L approvati;
3. DI APPROVARE tutte le modifiche apportate a seguito delle osservazioni della Provincia di Roma Dipartimento VI-Servizio 2-Urbanistica, le quali sono state inserite in rosso nel testo unico del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale con la sola eccezione appena sopra richiamata che allegato sub 1) costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Di seguito con voti favorevoli 8, contrari //, astenuti 4 i consiglieri Galloni, Luciani A. Catena e Mazzarini;

#### **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs.267/2000.

# COMUNE DI TREVIGNANO ROMANO

Provincia di Roma

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Deliberazione di C.C. n° 39

Del 28/10/2011

UFFICIO ISTRUTTORE: Gestione del Territorio

ASSESSORE ISTRUTTORE: Gestione del Territorio ed Edilizia Privata

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITVA DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. DETERMINAZIONI.**

### PARERE DELL'UFFICIO GESTIONE DEL TERRITORIO

Esaminati gli atti e riscontrata la regolarità tecnica, si esprime parere favorevole all'approvazione, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.267/2000.

**Il Responsabile del Settore**

(Arch. Roberto Mariotti)



Trevignano Romano, li 25.10.2011

---

### UFFICIO RAGIONERIA

Esaminati gli atti e riscontrata la regolarità tecnica, si esprime parere favorevole all'approvazione, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE  
(Dott. Massimo Luciani)



IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Dott. Marina Inches)

N. 396

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Addi 6. 12. 2011

Della su estesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

IL MESSO COMUNALE  
(Dott. Marina Inches)

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Dott. Marina Inches)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio;

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

a) è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi dal 6. 12. 2011

b) è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267  
in data 28/11/2011 ;

Addi.....

Il Segretario Comunale  
(Dott. Marina Inches)

**COMUNE DI TREVIGNANO  
ROMANO  
PROVINCIA DI ROMA**



**REGOLAMENTO EDILIZIO**

Adottato con Deliberazione C.C. nr. 16 del 27/03/2009  
Aggiornato con le prescrizioni della Provincia di Roma del 17/07/2009 prot. 0101800  
Approvato con Deliberazione di C.C. nr. .... Del .....



# INDICE

## CAPITOLO I

### NORME PRELIMINARI

- Art. 1) Contenuto ed ambito del regolamento edilizio
- Art. 2) Obbligo di permesso a costruire o D.I.A.
- Art. 3) Onerosità del permesso e della D.I.A.
- Art. 4) Disposizioni Integrative
- Art. 5) Definizioni
- Art. 6) Parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 7) Opere soggette a Permesso a Costruire
- Art. 7 bis) Opere soggette a permesso di costruire con atto d'obbligo.
- Art. 8) Interventi Soggetti a Denuncia di inizio Attività
- Art. 9) Attività di edilizia libera
- Art. 10) Opere Urgenti ed Indifferibili
- Art. 11) Interventi di manutenzione ordinaria
- Art. 12) Interventi di Manutenzione Straordinaria
- Art. 13) Interventi di Restauro
- Art. 14) Interventi di Risanamento Conservativo
- Art. 15) Interventi di ristrutturazione edilizia
- Art. 16) Interventi di ristrutturazione urbanistica
- Art. 17) Interventi di adeguamento igienico-funzionale
- Art. 18) Interventi di demolizione e ricostruzione
- Art. 19) Interventi di nuova costruzione
- Art. 20) Interventi di demolizione
- Art. 21) Manufatti provvisori
- Art. 22) Interventi di arredo urbano ed opere minori
- Art. 23) Interventi relativi ad aree scoperte verde – parchi – giardini – orti – colture agricole e boschive
- Art. 24) Regime dei mutamenti della destinazione d'uso
- Art. 25) Opere di urbanizzazione
- Art. 26) Opere comunali



## CAPITOLO II

### NORME DI PROCEDURA

- Art. 27) Domanda per il permesso di costruire
- Art. 28) Documenti a corredo del permesso di costruire
- Art. 29) Documenti a corredo di domanda per interventi soggetti a DIA
- Art. 30) Documenti a corredo di domande di autorizzazione ai sensi del D.L.vo 22/01/2004 nr. 42 e della L.R. 19/12/95 nr. 59
- Art. 31) Documenti a corredo di domande di autorizzazioni per interventi ambientali di rilevante entità.
- Art. 32) Documentazione a corredo delle domande di autorizzazione per la coltivazione di cave e torbiere.
- Art. 33) Documenti a corredo delle domande relative ad interventi minori e diversi
- Art. 34) Documenti a corredo della denuncia di mutamento della destinazione funzionale.
- Art. 35) Procedura per la presentazione della domanda del permesso di costruire e della D.I.A.
- Art. 36) Documentazione integrativa
- Art. 37) Procedure per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 38) Rilascio del permesso edilizio
- Art. 39) Efficacia
- Art. 40) Esecuzione delle opere

- Art. 41) Inizio lavori
- Art. 42) Disciplina del cantiere
- Art. 43) Strutture provvisoriale di cantiere
- Art. 44) Verifiche e visite
- Art. 45) Certificato di agibilità
- Art. 46) Utilizzazione abusiva di costruzioni
- Art. 47) Manutenzione periodica degli immobili

### **CAPITOLO III**

#### **LA COMMISSIONE EDILIZIA CONSULTIVA**

- Art. 48) Compiti della commissione edilizia
- Art. 49) Composizione della commissione edilizia
- Art. 50) Funzionamento della commissione edilizia comunale

### **CAPITOLO IV**

#### **PRESCRIZIONE URBANISTICHE**

- Art. 51) Parametri di trasformabilità urbanistica
- Art. 52) Indici edilizi
- Art. 53) Distanze minime dei fabbricati dalle strade pubbliche
- Art. 54) Vincoli di rispetto
- Art. 55) Sistemazione aree di distacco fra fabbricati
- Art. 56) Recinzioni
- Art. 57) Tinteggiature e rivestimenti



### **CAPITOLO V**

#### **PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE**

- Art. 58) Oggetti edilizi
- Art. 59) Requisiti
- Art. 60) Sicurezza
- ART. 61)- ACCESSIBILITA' E BARRIERE ARCHITETTONICHE
- ART. 61 bis)- DIMENSIONAMENTO ED ATTREZZABILITA' DEGLI SPAZI
- Art. 62) Benessere
- Art. 63) Smaltimento e trattamento
- Art. 64) Risparmio idrico
- Art. 65) Fonti energetiche rinnovabili
- Art. 65 bis) Disciplina per i rifiuti differenziati.
- Art. 66) Risparmio energetico e definizione del volume
- Art. 66 bis) Caratteristiche tecniche degli impianti di illuminazione.
- Art. 66 ter) Divieti
- Art. 66 quater ) Progettazione, realizzazione e conduzione degli impianti di illuminazione
- Art 66 quinquies) Incentivi per interventi di bioedilizia

### **CAPITOLO VI**

#### **DECORO ESTETICO – AMBIENTALE**

- Art. 67) Decoro, manutenzione, sicurezza
- Art. 68) Aggetti degli edifici
- Art. 69) Depositi di materiale – Depositi di rifiuti urbani
- Art. 70) Portici e pavimentazione
- Art. 71) Ingressi carrai
- Art. 72) Strade e passaggi privati
- Art. 73) Impianti accessori
- Art. 74) Canali di gronda e pluviali
- Art. 75) Apposizione di contatori
- Art. 76) Insegne, tendoni, tabelle pubbliche, cassette per corrispondenza

- Art. 77) Serrande e cancelli
- Art. 78) Apposizione di indicatori
- Art. 79) Apposizione di manifesti
- Art. 80) Numeri civici
- Art. 81) Materiali di finitura esterna e serramenti
- Art. 82) Impianti di climatizzazione e parabole

## **CAPITOLO VII TUTELA DEL PAESAGGIO NATURALE E URBANO**

- Art. 83) Salvaguardia e formazione del verde
- Art. 84) Arredo Urbano

## **CAPITOLO VIII LOTTIZZAZIONE DI TERRENO A SCOPO EDILIZIA**

- Art. 85) Definizioni
- Art. 86) Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate
- Art. 87) Piano di Lottizzazione
- Art. 88) redazione dei progetti di lottizzazione
- Art. 89) Domanda di lottizzazione e documenti da allegare
- Art. 90) Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità
- Art. 91) Modalità per lo scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione.
- Art. 92) Concessioni nell' ambito delle lottizzazioni
- Art. 93) Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione
- Art. 94) Validità della autorizzazione per le lottizzazioni
- Art. 95) Penalità per inadempienze, Svincoli della cauzione

## **CAPITOLO XI DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

- Art. 96) Sanzioni
- Art. 97) Controllo e repressione degli abusi
- Art. 98) Interpretazione
- Art. 99) Abrogazioni
- Art. 100) Entrata in vigore



**CAPITOLO I**  
**NORME PRELIMINARI**



Art. 1) Contenuto ed ambito del regolamento edilizio

1. Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 2) Obbligo di permesso a costruire o D.I.A.

1. Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica ed edilizia, nell'ambito del territorio del Comune, deve chiedere apposito permesso (Art. 7) ovvero depositare la denuncia di inizio attività (D.I.A.) urbanistico-edilizia ai sensi dell'art. 22, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 (Art.8), ovvero nei casi prescritti dalla vigente normativa statale e/o regionale e dal presente regolamento, darne preventiva comunicazione scritta al Comune.

Art. 3) Onerosità del permesso e della D.I.A.

1. Il rilascio del permesso di costruire ovvero il deposito della D.I.A. comporta la corresponsione all'Amministrazione comunale di un contributo commisurato alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, fatti salvi i casi di gratuità della medesima di cui alla vigente normativa statale e/o regionale.

Art. 4) Disposizioni Integrative

1. Sono norme integrative del presente regolamento:

- il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, approvato con D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nel suo testo vigente;
- Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nella parte rimasta in vigore;
- Legge 28 febbraio 1985, n. 47, nella parte rimasta in vigore;
- Tutte le leggi e/o regolamenti statali e regionali in materia di edilizia e/o Urbanistica.

2. Le nuove disposizioni legislative dello Stato o della Regione, nella materia disciplinata dal REC, si intendono immediatamente vincolanti ove autoesecutive e quindi recepibili nel regolamento senza che ciò ne costituisca variante. Ove le suddette disposizioni comportino la necessità di ulteriori norme regolamentari di dettaglio, o modifiche di quelle vigenti, queste vanno adottate con la procedura prevista dall'articolo 71 della LR 38/99. Nelle more di tale adozione il REC non sarà applicabile nella parte relativa alle norme divenute incompatibili.

Art. 5) Definizioni

**1. Costruzione** - Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:

- a) qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- b) qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli;
- c) gli interventi di allestimenti di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, quando non si tratti di installazioni per manufatti provvisori, nonché le installazioni di carburante anche senza esecuzione di opere edilizie strumentali agli impianti.

**2. Variazione della destinazione d'uso** - costituisce mutamento, della destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso anche parziale della superficie utile delle singole unità immobiliari ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, concessione o autorizzazione e in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.(Art. 24)

**3. Ricostruzione** - Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.(Art. 18)

**4. Ampliamento** - Per "ampliamento" si intende l' aumento dell' estensione o delle dimensioni planimetriche di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

**5. Sopraelevazione** - Per "sopraelevazione" si intende l' estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

**6. Ristrutturazione edilizia** - Per "ristrutturazione edilizia" si intende il complesso degli interventi, di cui all' art. 3 lett. d) del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell' edificio, l' eliminazione, la modifica e l' inserimento di nuovi elementi ed impianti.(Art.15)

**7. Ristrutturazione urbanistica** - Per "ristrutturazione urbanistica" si intende qualsiasi intervento, di cui all' art. 3 lett. e) del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 volto a sostituire l' esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.(Art.16)

**8. Restauro e risanamento conservativo** -Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi, di cui all' art. 3 lett. c) del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, rivolti a conservare l' organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell' organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell' organismo edilizio.(Art. 13 e 14)

**9. Manutenzione ordinaria** - Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento, di cui all' art. 3 lett. a) del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.(Art. 11)

**10. Manutenzione straordinaria** - Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche, di cui all' art. 3 lett. b) del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore e scale di sicurezza da ubicare all' esterno degli edifici (cortili, chiostrine).(Art. 12)

**11. Demolizione** - Si definiscono interventi di demolizione quelli volti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia l' utilizzazione successiva dell'area risultante.(Art. 20)

**12. Manufatti provvisori** - Sono manufatti provvisori quelli, anche infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e da utilizzare comunque per periodi di tempo determinato o determinabile, che dovranno risultare quantificati almeno da atti d'obbligo. Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione alla competente autorità comunale.(Art. 21)

**13. Costruzioni accessorie** - Costituisce costruzione accessoria quella che si aggiunge al fabbricato principale destinato alla residenza, ad ufficio, ad altra attività. Ricadono nella



nozione di costruzione accessoria: le cantine, i ripostigli, le soffitte o locali sottotetto, i depositi, i magazzini non di vendita, le autorimesse private, le piscine, i campi da tennis e gli impianti sportivi privati di uso condominiale nonché i locali tecnici come appresso definiti. Non possono essere considerate accessorie e/o tecniche le costruzioni anche interrato non a diretto ed esclusivo servizio di costruzioni principali, ricadenti nello stesso lotto edificabile.(Art. 52)

**14. Locali e volumi tecnici** - Sono tali quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici dell'edificio ( impianto termico, idrico, elevatorio, televisivo, di parafulmine di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese per esigenze tecniche e funzionali entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.(Art. 52)

**15. Interventi diversi o per opere minori** - Si definiscono interventi diversi o per opere minori quelli volti alla produzione di:

- a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni, arredi urbani e pitture murali, che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- b) cartellonistica murale o a struttura autoportante in tralicci e similari;
- c) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, ovvero di episodi significativi nel quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.



#### Art. 6) Parametri urbanistici ed edilizi

**1. St - Superficie territoriale (Ha).** Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente.

**2. Sm - Superficie minima di intervento (Ha).** Per "Superficie minima d' intervento si intende quella relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

**3. IT - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha).** Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

**4. Sf - Superficie fondiaria (mq).** Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti. In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l' urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

**5. If - Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq).** Per "indice di fabbricabilità fondiario" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

**6. Sl - Superficie del lotto.** Per superficie del lotto si intende sempre quella risultante dagli atti catastali, o in deroga superficie risultante da tipo particellare approvato dall' UTE e debitamente trascritto.

**7. Sml - Superficie minima del lotto (mq).** Per "superficie minima del lotto" si intende quella relativa all' area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

**8. S1- Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq).** Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le

quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

**9. S2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq).** Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

**10. Rc - Rapporto di copertura (mq/mq).** Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

**11. Sc - Superficie coperta di un edificio (mq).** Per "superficie coperta di un edificio" si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, sporti di gronda, ecc.

**12. Sg - Superficie utile abitabile (mq).** Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguffi e vani di porte e finestre, di logge e di balconi.

**13. V - Volume di un edificio (mc).** Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature d'ambito, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, o del solaio di copertura. Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza del piano, ai fini del calcolo del volume è data dalla media delle altezze delle coperture inclinate calcolata tra la linea di terra, corrispondente alla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano, misurata sulla verticale ideale aggettante cm. 60 dal piano della corrispondente facciata. Sono esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza inferiore al 35%, come meglio definiti al seguente art. 52, i porticati o porzioni di essi, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale come meglio definito al successivo art. 52, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria. Ai fini del risparmio energetico nel calcolo della superficie lorda di ciascun piano, deve escludersi quella parte della muratura esterna eccedente i 30 cm di spessore fino ad un massimo di 20 cm. Qualora il solaio di copertura delle costruzioni ad un piano fuori terra abitabile risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, ai fini del calcolo del volume l'altezza minima dell'edificio per la determinazione dell'effettiva possibilità edificatoria non può essere inferiore a ml 2.70, e sarà altezza di riferimento per il calcolo del volume.

**14. Hf - Altezza di un edificio (m).** L'altezza degli edifici (H) è data dalla media delle altezze dei fronti degli edifici stessi; l'altezza di ciascun fronte di ogni fabbricato è data dalla media delle altezze del fronte stesso.

Per il calcolo dell'altezza media del fronte le misure di riferimento sono:

- per la linea di terra, dalla quota media del marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta;

- per la linea di copertura dei fabbricati delle costruzioni a terrazzo, l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso;

- per la linea di copertura dei fabbricati delle costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35%, l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta della linea del tetto (intesa questa come linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio). Per i fronti nei quali la linea del tetto non sia orizzontale, l'altezza del fronte si misura dalla media dell'intersezione tra il prospetto e le falde stesse.

Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea di imposta del tetto stesso, ovvero dai 2/3 della linea di imposta del tetto quando lo stesso non sia orizzontale qualunque sia il fronte interessato. In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici.

Sono esclusi dal computo delle altezze i soli volumi tecnici quali gli impianti tecnologici, gli extracorsi degli ascensori e le canne fumarie. Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia ambientale, il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento e in riporto a m 1,50; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso. Si deroga da tali limiti solo in caso di effettiva impossibilità tecnica, in ogni caso dovranno essere effettuati terrazzamenti di altezza non superiore a metri 1,50. I muri di contenimento dovranno risultare con paramento in pietra locale a faccia vista.

**15. Df - Distanza tra le fronti (m).** Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta. La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m 10 e comunque non inferiore all'altezza degli edifici.

**16. D - Distanza dai confini e dal ciglio stradale (m).** Si intende per "distanza dai confini o dal ciglio stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il ciglio stradale. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a m 5, salvo diverse prescrizioni contenute nei piani attuativi approvati. Nella zona B il distacco dal ciglio stradale pari a m 0,00 vale soltanto per casi particolari di lotti residui interclusi, dove tale distanza è necessaria per ricostruire l'allineamento con i fronti degli edifici adiacenti.

**17. Au - Altezza utile interna.** è l'altezza interna misurata fra pavimento e soffitto. Per locali adibiti ad abitazione è fissata nella misura minima di m.2,70 per ambienti abitativi e a m. 2,40 per locali accessori, in conformità a quanto prescritto dall'art.43 della legge 5 agosto 1978, n.457.

Per locali adibiti a funzione produttiva e terziaria, fatte salve le prescrizioni specifiche secondo la normativa vigente per specifiche attività, e per l'edilizia pubblica l'altezza minima non deve essere inferiore a m.3,00 aumentabile a m.4,00 quando sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100.

**18. Lm - Lunghezza massima delle fronti.** Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

**19. Spazi interni agli edifici.** Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

**20. Patio** - Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,50.

**21. Chiostrina** - Si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00.

**22. Cavedio** - Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella

minima della chiostina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

**23. Indice di piantumazione (n/ha).** Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

**24. Lotto Intercluso.** Per lotto intercluso si intende il lotto di terreno edificabile e non, che abbia almeno tre lati a confine con lotti edificati o vincolati ad altre costruzioni o confinanti con strade pubbliche, private gravate da servitù regolarmente trascritte o limiti di zona omogenea e ricada in zona completamente urbanizzata.

#### Art. 7) Opere soggette a Permesso a Costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire tutti gli interventi di trasformazione del territorio. In particolare è richiesto il permesso di costruire nei seguenti casi:

A) Interventi di demolizione con ricostruzione non conformi alla sagoma ed ai volumi preesistenti e/o fuori sito;

B) Nuove costruzioni edilizie a qualsiasi uso destinate;

C) Interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;

D) Ampliamenti o sopraelevazioni di manufatti esistenti se non sono in esecuzione di idonei strumenti urbanistici;

E) Installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;

F) Realizzazione, da parte di enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature ed opere pubbliche o di interesse generale, salvo norme particolari;

G) Costruzione di impianti sportivi;

H) Installazione di distributori di carburante anche senza esecuzione di opere edilizie strumentali all'impianto;

I) Esecuzione anche da parte di privati di opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;

L) Realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità, salvo norme speciali;

M) Realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato (cantine, depositi, o altro a qualsiasi uso destinato).

N) Installazione di capannoni, ponti e impianti tubolari e sospesi o similari, silos, concimaie, tette, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

O) Costruzioni di locali, anche interrati, per attrezzature per piscine, monumenti ed edicole funerarie;

P) Manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili quando richiedono allacci stabili ai pubblici esercizi, qualora non costituiscano pertinenza a servizio di edifici già esistenti;

opere a ciò preordinate, estrazione di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche;

Q) Annessi agricoli ed impianti di serra;

R) Collocamento in opera di ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;

S) Mutamenti di destinazione d'uso connessi ad interventi di ristrutturazione edilizia in zona A (centro storico).

T) 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."

2. Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 è ammesso, entro i limiti previsti dal comma 3 dello stesso articolo, l'esercizio della deroga per la realizzazione d'edifici od impianti pubblici o d'interesse pubblico. L'interesse pubblico dovrà risultare dalla



destinazione tipica, permanente e continuativa dall'opera da realizzare ed inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizioni dei volumi, entità e tipi di servizi."

Art. 7 bis) Opere soggette a permesso di costruire con atto d'obbligo.

L'amministrazione Comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo, per le opere dell'articolo precedente.

Considerato il particolare tipo di trasformazione urbanistica dovuto alle seguenti opere, oltre a quanto disposto in materia dalla normativa vigente, la concessione deve essere sempre integrata da specifico atto d'obbligo unilaterale regolarmente trascritto:

- a) opere e costruzioni relative all'installazione di complessi turistici complementari quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei (roulotte, case mobili e simili.)
- b) opere e costruzioni relative all'apertura di cave e torbiere accompagnate o meno da opere a ciò preordinate, estrazione di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche.
- c) Installazione di chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc. nonché strutture gonfiabili o geodetiche per usi diversi, anche da parte di enti o cooperative, per la gestione di servizi pubblici a "finalità sociale".



Art. 8) Interventi Soggetti a Denuncia di inizio Attività

Gli interventi di seguito elencati, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con il regolamento edilizio vigente e nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa statale e/o regionale in particolare dall'art. 22, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, sono subordinati alla denuncia di inizio attività urbanistico-edilizia:

- a) Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e) Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma degli edifici e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non determinino aumento delle unità immobiliari;
- f) Realizzazione di aperture esterne (porte, finestre, vedute, lucernai, ecc.), ovvero modifiche delle stesse con modesti ampliamenti e/o eventuali spostamenti e trasformazioni in balconi per motivi igienico-funzionali nei limiti indicati all'art. 65;
- g) Impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- h) Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- i) Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- j) Le opere individuate da legge regionale o statale con particolare riguardo all'art. 19 comma 4/b della LR 26 del 28/12/2007 e all'art. 11 comma 3 del D.Lgs. 30/05/2008 n. 115"

Nei casi di cui al comma precedente, 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario dell'immobile o colui che abbia titolo ad eseguire i lavori effettua denuncia di inizio attività accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Il progettista o altro tecnico abilitato deve inoltre emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

La denuncia di inizio attività di cui al comma 1 è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con l'obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

#### Art. 9) Attività di edilizia libera

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 42 del 22/01/04, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) la demolizione d'opere abusive ordinata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;



#### Art. 10) Opere Urgenti ed Indifferibili

Quando un manufatto o parte di esso minacci pericolo o danno alle cose e persone il proprietario, il conduttore o comunque gli occupanti eseguono, anche in deroga alle norme del presente regolamento le opere disposte con ordinanza contingibile ed urgente del Sindaco, ai sensi dell'art. 54 del D.L.vo 18.8.2000, n. 267, ovvero ordinate dall'Autorità Giudiziaria.

I soggetti sopra indicati provvedono, altresì, con l'assistenza di tecnico abilitato, senza necessità di domanda preventiva, alle opere provvisorie indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo di darne immediata segnalazione all'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero di presentare, contestualmente all'inizio delle stesse, qualora ne sussista la necessità, la richiesta del permesso o della D.I.A.

#### Art. 11) Interventi di manutenzione ordinaria

Conformemente alla definizione di cui all'art. 3 lettera a) del D.P.R. 6/6/2001 n.380 sono interventi di manutenzione ordinaria 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. In particolare:

Riparazione e rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni ed esterni alle costruzioni, senza alterazione dei materiali e colori preesistenti;

Riparazione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti;

La manutenzione delle coperture (piccola orditura di tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani), la sostituzione dei manti di copertura ed i rivestimenti dei tetti senza alterazione dei materiali preesistenti e delle caratteristiche originarie;

La riparazione delle gronde e dei pluviali;

La manutenzione dei frontalini e delle ringhiere di terrazzi e balconi;

La ripulitura, la ritinteggiatura, il ripristino, il rifacimento delle facciate, dei colori, delle partiture, delle fasciature marcapiano, salvo che per interventi in zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;

L'esecuzione di rappezzati ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;

La manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti tecnici (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o di raffreddamento, di ascensori, ecc.), sempre che tali lavori non comportino alterazione dei locali, delle aperture fisse delle facciate, o creazione e modifiche di volumi tecnici;

La costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari;

L) La riparazione delle recinzioni con posa in opera di cancellate, inferriate e simili;

M) La sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi nel rispetto dei materiali preesistenti e delle caratteristiche originarie;

N) Le opere necessarie a riparare parte delle strutture e delle murature non portanti e delle coperture.

Per gli edifici industriali ed artigianali sono opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare le funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché in rapporto alle dimensioni dello stabilimento.

Gli interventi di cui ai commi precedenti non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari o della costruzione, né debbono, se interessano parti esterne dell'edificio, comportare modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

### Art. 12) Interventi di Manutenzione Straordinaria

1. Conformemente alla definizione di cui all'art. 3 lettera b) del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. In particolare:

A) Le opere e gli interventi di cui all'articolo precedente quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori, ovvero interessino immobili siti nelle zone omogenee A di cui al D.M. 2 aprile 1968, n.1444;

B) Apertura e chiusura di vani porte esterne purché dette opere siano tecnicamente compatibili senza pregiudizio alle caratteristiche fondamentali dell'edificio ed il ripristino di porte e finestre preesistenti;

C) Le opere necessarie per allestire e/o integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici mancanti;

D) Le opere di modificazione dell'assetto distributivo interno con demolizione e sostituzione di tramezzi interni, senza alterazione del perimetro delle unità immobiliari ed aumento delle stesse;

E) Riparazione di elementi architettonici quali bancali, comici, zoccolature;

F) Recinzioni definitive;

G) Gli interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali;

H) Le pertinenze a servizio delle costruzioni esistenti;

I) Interventi in costruzioni destinate ad attività diversa dalla residenziale che riguardino qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza delle attività insediate e la salubrità delle costruzioni che le ospitano; in particolare sono da considerare di manutenzione straordinaria tutte le opere di cui alla circolare Ministero LL.PP. 16 novembre 1977, n.1918.

2. Gli interventi di cui ai commi precedenti non possono comportare alterazione della situazione planimetrica esistente e modifica delle superfici utili esistenti, fatta eccezione per quella derivante dalla eliminazione e costruzione di tramezzi interni, ed ai volumi esistenti. Né tali interventi possono essere preordinati alla modifica delle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.

### Art. 13) Interventi di Restauro

1. Conformemente alla definizione di cui all'art. 3 lettera c) del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 sono interventi di restauro e di risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze

dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. In particolare gli interventi volti :

A) Alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, nonché ad assicurare migliore funzionalità mediante l'eliminazione di superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente, delle aggiunte utilitarie o storicamente false nel rispetto comunque degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso; il consolidamento di elementi costruttivi e l'inserimento di accessori ed impianti, così da recuperare l'uso, anche con eventuale mutata destinazione d'uso purchè compatibile e purchè non risultino mutate la forma, la distribuzione e le superfici utili;

B) Alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e d'insieme, indirizzate a liberare strati storicamente ed artisticamente rilevanti documentatamente autentici;

C) Alla conservazione, al recupero ed alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice ambientale.

#### Art. 14) interventi di Risanamento Conservativo

1. Nell'ambito della definizione di cui al precedente art. 13 del presente regolamento sono considerati interventi di risanamento conservativo quelli che riguardano:

A) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui ai precedenti artt. 11 e 12, finalizzati a conservare l'organismo edilizio ed i singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione, della tecnologia edilizia e ad assicurarne la funzionalità, anche mediante l'insieme sistematico di opere, che ne consentano destinazioni d'uso compatibili e che non incidano in modo sostanziale sulle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio preesistente e nel rispetto della destinazione d'uso preesistente.

Gli interventi di risanamento statico-conservativo:

- devono prevedere la conservazione dell'edificio eliminando le aggiunte
- utilitarie o storicamente false, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori ed impianti purchè compatibili con gli elementi tipologici formali e strutturali dell'edificio stesso;
- non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda e non devono alterare la forma e la distribuzione, pur nella possibilità di traslare solai privi di valore architettonico, senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto, ciò per consentire anche il raggiungimento dell'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,70;
- possono inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, e l'introduzione di nuove superfici accessorie quali sottotetti, cantine, ecc., sempreché non comportino variazioni di volumi preesistenti.

#### Art. 15) Interventi di ristrutturazione edilizia

Conformemente alla definizione di cui all'art. 3 lettera d) del D.P.R. 6/6/2001 n.380 sono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

#### Art. 16) Interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi di



trasformazione radicale, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; nonché gli interventi consistenti in operazioni di ammodernamento integrale.

#### Art. 17) Interventi di adeguamento igienico-funzionale

1. Sono di adeguamento igienico-funzionale gli interventi volti a garantire i requisiti minimi igienico e funzionale negli edifici esistenti, mediante la realizzazione di cubature aggiuntive per la realizzazione di servizi igienici.

#### Art. 18) Interventi di demolizione e ricostruzione

1. Sono interventi di demolizione e ricostruzione quelli definiti dal precedente art. 15. Tali interventi devono insistere sulla stessa area di sedime dell'edificio demolito, nei termini e con le possibilità di variazione di cui alla Circolare del Ministero Infrastrutture e Trasporti n. 4174 del 7/8/03.

2. Concernono le opere di demolizione, in via definitiva o finalizzate alla ricostruzione contestuale di volumi edilizi dello stesso ordine di grandezza di quelli esistenti, nonché le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero e di ogni altro lavoro necessario allo scopo.

3. Gli edifici demoliti potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme di Regolamento Edilizio Comunale e della normativa urbanistica ed edilizia vigente;

4. Per interventi di demolizione e di ricostruzione nel centro storico la ricostruzione avviene nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio preesistente (altezze, superfici, volumi, aggetti, aperture).

5. La demolizione e ricostruzione del fabbricato principale e di eventuali accessori, annessi e pertinenze sarà possibile fermo restando la destinazione delle superfici residenziali e non residenziali preesistenti;

6. La identificazione del volume esistente dovrà essere fatta con documentazione certa (documenti catastali, atti notarili) nonché con perizia giurata del tecnico progettista da allegare alla richiesta di concessione ad edificare.

#### Art. 19) Interventi di nuova costruzione

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

2. Sono altresì da considerare tali gli interventi di allestimenti di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, quando non si tratti di installazioni per manufatti provvisori appresso indicati, nonché le installazioni di distributori di carburante anche senza esecuzione di opere edilizie strumentali agli impianti.

#### Art. 20) Interventi di demolizione

1. Si definiscono di demolizione quelli volti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Salvo quanto previsto all'art. 9 del presente regolamento, gli interventi di demolizione sono interventi soggetti a D.I.A..

#### Art. 21) Manufatti provvisori

1. Sono manufatti provvisori quelli, anche infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e da utilizzare comunque per periodi di tempo determinato e determinabile, che dovranno risultare quantificati almeno da atti d'obbligo.

Essi sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicato il periodo di validità dell'autorizzazione stessa e la sua scadenza.

2. Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio su aree a tal fine messe a disposizione della competente autorità comunale.

3. Il soggetto autorizzato ad insediare il manufatto è tenuto, alla scadenza dell'autorizzazione, a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino le aree interessate nel



termine di giorni 10 (dieci). In caso di mancata rimozione e remissione in pristino l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

4. L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.



#### Art. 22) Interventi di arredo urbano ed opere minori

1. Sono di arredo urbano ed opere minori gli interventi volti alla realizzazione di:

A) Distintivi urbani quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;

B) Cartellonistica murale o a struttura autoportante in tralicci o similari;

C) Impianti di segnaletica pubblicitaria e stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici aperti al pubblico, ovvero di episodi significativi nel quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.

2. Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collocano, né costituire ostacolo anche visivo per la pubblica circolazione.

L'appoggio sui frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

#### Art. 23) Interventi relativi ad aree scoperte verde – parchi – giardini – orti – colture agricole e boschive

1. Sono definiti come relativi ad aree scoperte gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini e/o comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione, quando comportano una modificazione al disegno ed alla struttura dell'impianto tipologico, tali da costituire un intervento autonomo.

2. Gli interventi relativi alle aree scoperte devono essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata atti a rappresentare le sistemazioni proposte relativamente al terreno. Tali interventi sono assentibili mediante autorizzazione. Allorché essi sono associati ad altri interventi ne seguono il relativo procedimento.

3. L'abbattimento di alberi d'alto fusto è soggetto al preventivo nulla osta del competente Ufficio Comunale, da conseguirsi con provvedimento espresso.

4. Nelle aree coltivate ad orto secondo la tradizione locale deve essere conservata la tessitura morfologica ed il disegno di suolo.

5. Non sono soggette ad autorizzazione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché le sistemazioni arboree di qualsiasi specie nelle zone del territorio comunale.

6. Gli interventi relativi a nuove piantumazioni o taglio di boschi per uso industriale sono consentiti previa autorizzazione.

7. Nelle aree coperte a bosco sono consentiti esclusivamente interventi relativi al governo del bosco. Quando per comprovate ragioni ecologiche si rendesse necessario il taglio del bosco occorre munirsi delle necessarie autorizzazioni previste per legge.

8. Gli interventi di sistemazione e bonifica idraulica nelle zone dei corsi d'acqua e nelle golene marginali necessari per la regimazione idraulica sono soggetti a preventiva autorizzazione degli Enti competenti, fatto salvo l'obbligo di autorizzazione o di denuncia d'inizio lavori al Comune.

#### Art. 24) Regime dei mutamenti della destinazione d'uso

1. Costituisce mutamento di destinazione d'uso funzionale la variazione della funzione d'uso delle singole unità immobiliari per più del 25% delle superfici utili rispetto alla destinazione prescritta nel provvedimento autorizzatorio. Per le unità prive di provvedimento autorizzativo la destinazione d'uso legittima è quella di fatto esistente alla data del 28 gennaio 1977 e risultante da idonea documentazione di data certa, da classificazioni catastali ovvero da apposita dichiarazione giurata dell'interessato.

2. Il regime giuridico dei mutamenti della destinazione d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, è quello disciplinato dalla vigente normativa statale e/o regionale.
3. Non è invece consentita la trasformazione di volumi accessori ai fabbricati principali, e come tali non computabili ai fini volumetrici, a superfici utili.
4. Nella zona omogenea "A" – centro storico – del vigente PRG non sono consentiti cambi di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale.

#### Art. 25) Opere di urbanizzazione

1. Sono opere di urbanizzazione tutte le attività di trasformazione urbanistica del territorio strumentali alla sua utilizzazione edilizia.
2. Sono OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:
  - A) Strade residenziali
  - B) Spazi di sosta e di parcheggio
  - C) Fognature
  - D) Rete idrica
  - E) Rete di distribuzione energia elettrica
  - F) Pubblica Illuminazione
  - G) Rete di distribuzione del gas
  - H) Rete telefonica
  - I) Spazi di verde attrezzato
3. Sono OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA quelle indicate dalla legislazione vigente e quelle determinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.



#### Art. 26) Opere comunali

1. Per le opere pubbliche comunali la deliberazione che approva il progetto definitivo equivale al permesso di costruire nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative. I relativi progetti dovranno fra l'altro essere corredati da una relazione a firma di progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

## **CAPITOLO II NORME DI PROCEDURA**

#### Art. 27) Domanda per il permesso di costruire

1. La domanda per ottenere il permesso di costruire è indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia. La stessa deve essere redatta sui modelli in dotazione presso lo stesso Ufficio Comunale – Settore Edilizia Privata e Urbanistica.
2. Essa deve contenere:
  - A) Generalità, indirizzo, domicilio per tutti gli atti relativi al rilascio della concessione, partita IVA e/o codice fiscale del richiedente. Ove il richiedente sia persona giuridica dovrà allegare documentazione da cui risulti la natura, la sede, il rappresentante legale, nonché l'autorizzazione all'Organo statutariamente competente a presentare la domanda.
  - B) Generalità, indirizzo, codice fiscale e numero d'iscrizione all'Albo o Collegio professionale di appartenenza del progettista.
  - C) L'impegno a comunicare prima dell'inizio lavori le generalità del Direttore dei Lavori dell'impresa costruttrice, del collaudatore designato e a denunciare, altresì successivi eventuali cambiamenti entro 8 giorni dal loro verificarsi.
  - D) Ogni altra notizia richiesta dal modello di domanda.
3. Le progettazioni debbono essere firmate da tecnici abilitati ad esercitare la professione nel territorio dello Stato, nella sfera di rispettiva competenza in conformità alle disposizioni normative delle rispettive professioni.
4. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire:
  - a) il proprietario dell'area;



- b) il superficiario al di sopra del suolo art. 955 C.C.;
- c) il superficiario al di sotto del suolo art. 955 C.C.;
- d) l'enfiteuta nei limiti del contratto dell'enfiteusi;
- e) l'usufruttuario ed i titolari di diritti d'uso o d'abitazione;
- f) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie ai sensi dell'art. 1065 del C.C.
- g) il soggetto legittimato in base a specifico titolo (delega, procura, mandato, provvedimento autorizzativo, contratto preliminare di vendita, tutori, curatori ecc.

### Art. 28) Documenti a corredo del permesso di costruire

1. La domanda del permesso è sottoscritta dal proprietario dell'area interessata o dagli altri aventi titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area e dal progettista dell'opera.

Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'art. 16, comma 2, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, per l'esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione.

2. Alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopralti, modifiche deve essere allegato in tre copie il relativo progetto composto da:

A) STATO DI FATTO costituito da:

- STRALCIO PLANIMETRICO DEL FOGLIO CATASTALE

AGGIORNATO per un raggio di almeno m.150 con l'esatta indicazione del lotto con campitura delle aree sulle quali sono computati la superficie fondiaria ed il relativo volume edificabile;

- STRALCIO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI generali o attuativi vigenti con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;

- PLANIMETRIA GENERALE in scala 1:2000 o 1:1000 o 1:500 intesa alla collocazione dell'intervento nel contesto urbano ed alla definizione delle relazioni dell'intervento con le eventuali preesistenze sul lotto di pertinenza e sui lotti limitrofi, se desumibili dalle planimetrie catastali;

- PLANIMETRIA GENERALE orientata in scala 1:1000 con le indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacci ai pubblici servizi;

- PLANIMETRIA D'INSIEME in scala 1:500 comprendenti il piano quotato, esteso possibilmente per un raggio di almeno 10 mt dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalle quali risultino:

a) andamento altimetrico del terreno rispetto alle strade ed agli edifici circostanti, con profili significativi;

b) superficie dell'area e superficie coperta delle preesistenze che lo compongono quotati in tutti i suoi elementi, nonché le quote altimetriche con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato;

c) tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto: strade con la relativa toponomastica e loro ampiezza; la posizione, la sagoma ed i distacchi del fabbricato; le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le loro altezze; le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze.

- RILIEVO QUOTATO in scala non inferiore 1:100 degli edifici esistenti oggetto di intervento comprendente:

a) PIANTE quotate con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli vani e le superfici nette degli stessi;

b) PROSPETTI di tutte le facciate;

c) SEZIONI (almeno due) opportunamente quotate;

d) SCHEMA PLANOVOLUMETRICO con dimostrazione delle superfici coperte e dei volumi.

- TITOLO DI LEGITTIMAZIONE e dichiarazione dell'interessato attestante che il lotto da edificare non risulti asservito a preesistenti costruzioni.

- **ESTREMI DELLA LICENZA/CONCESSIONE EDILIZIA** con la quale è stato realizzato il fabbricato esistente ovvero estremi della domanda di condono edilizia o Concessione a Sanatoria ovvero (se antecedente all'anno 1967 e realizzato al di fuori del centro abitato) dichiarazione attestante il periodo in cui è stato costruito il fabbricato e che sullo stesso non vi sono state eseguite opere che abbiano comportato abusi edilizi.

B) **PROGETTO** costituito da:

- **RELAZIONE GENERALE** illustrante le caratteristiche tipologiche dell'opera (destinazione d'uso, tipo edilizio, numero piani ecc.), quelle costruttive con particolare riguardo alle prescrizioni per le costruzioni in zone sismiche di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture ecc.), quelle delle finiture (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di altre fonti energetiche alternative, impianto telefonico, di smaltimento rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, di ascensione ecc.).

La relazione deve indicare le soluzioni progettuali per l'eliminazione delle "barriere architettoniche" relativamente a: percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici. La relazione deve specificare, nel caso, il tipo di finanziamento con cui s'intende realizzare l'opera (edilizia agevolata, convenzionata, sovvenzionata, pubblica ecc.)

Per i fabbricati a destinazione produttiva va indicata:

- a) la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati nonché quelli utilizzati per la produzione di energia;
- b) l'intensità dei rumori prodotti durante la lavorazione;
- c) le quantità d'acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento.

Nel caso d'intervento sul patrimonio edilizio esistente la relazione deve anche indicare:

- a) le metodologie d'intervento;
- b) i risultati degli eventuali saggi compiuti sulle strutture;
- c) le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali;
- d) le tecniche da impiegarsi per il restauro, il consolidamento, il risanamento o la sostituzione delle strutture esistenti.

Sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sia per gli edifici destinati ad attività turistiche, alberghiere, commerciali, direzionali, produttive e/o miste deve essere prodotto il computo metrico estimativo.

- **STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO** generale o attuativo vigente, con calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni di legge, allo strumento urbanistico ed alle N.T.A. con tabella contenente indicazioni di:

- a) superfici catastali dell'area;
- b) indici e parametri urbanistici afferenti la zona territoriale omogenea interessata;
- c) superfici delle aree destinate a parcheggi, distinti in parcheggi d'uso pubblico e parcheggi di pertinenza degli edifici;
- d) superfici delle aree destinate a verde distinte in verde privato, condominiale, pubblico di urbanizzazione primaria;
- e) superfici delle aree destinate alla viabilità;
- f) superfici delle aree destinate alla urbanizzazione secondaria;
- g) superfici lorde e nette e volumi delle abitazioni;

b) **SEZIONI** in numero minimo di due, una trasversale e una longitudinale per ciascun corpo di fabbrica, con la misura delle altezze nette e lorde dei singoli piani nonché l'altezza totale prescritta e quella prevista. Deve essere indicato l'andamento del terreno ante e post-operam lungo le sezioni stesse per un'estensione a monte e valle di ml. 10.

La sezione deve altresì indicare le eventuali strade di delimitazione.

Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano di campagna, ante e post-operam, devono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al punto planimetria generale.

c) **PROSPETTI** con le quote riferite ai piani stradali, ai marciapiedi, ai cortili o ai giardini, con l'indicazione delle coloriture dei materiali e di ogni altra finitura esterna (le coloriture debbono essere campionate sul posto prima dell'esecuzione dei lavori).



d) **PARTICOLARI ARCHITETTONICI** delle parti più significative del progetto in scala non inferiore a 1:50.

Tali particolari dovranno indicare fra l'altro i tipi di infissi esterni e delle relative protezioni, dei rivestimenti, dei parapetti e balconi, delle opere di fatto. Precisano inoltre le opere di recinzione, sia lungo i confini interni, sia lungo i fronti che su strade e spazi pubblici, in armonia con le recinzioni latitanti.

e) **INDICAZIONI** relative a tutti gli impianti che per dimensioni ed esigenze tecniche (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti condizionamento, ascensori, reti principali delle fognature) influiscono sulla composizione architettonica dell'edificio.

Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei rifiuti mediante la rete pubblica, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'approvvigionamento, l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto con il visto del competente servizio dell'unità sanitaria locale.

f) **SCHEMA PLANOVOLUMETRICO** con dimostrazione delle superfici coperte e dei volumi di progetto.

g) **PROGETTO DI SISTEMAZIONE**, utilizzazione ed arredo delle aree scoperte con indicazione dei materiali, essenze arboree, aiuole ecc., nonché indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivazione e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi ecc.)

Dovrà essere prevista la presenza minima di un albero d'alto fusto, per come specificato nel successivo art 55, scelto fra le essenze compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale.

In caso di necessità, previa approvazione amministrativa, ogni abbattimento di albero obbliga alla messa a dimora dello stesso numero di alberi all'interno del lotto.

Ogni abbattimento abusivo comporta la decadenza del titolo abilitativo essendo il progetto di sistemazione esterna parte integrante.

- **PLANIMETRIA GENERALE** in scala 1:500 corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti (di cui almeno uno secondo la massima pendenza) nella quale risultino precisati:

a) la superficie coperta di tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quotata in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze ecc.);

b) le quote altimetriche di sistemazione del terreno e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate con relative pendenze, con particolare riferimento ai punti di emergenza del fabbricato.

Devono essere altresì specificate:

- le superfici destinate a parcheggi;

- le distanze del nastro stradale, tra gli edifici e dai confini;

- la pendenza delle rampe carrabili e le distanze delle stesse dal nastro stradale;

- il percorso dei veicoli in entrata ed in uscita;

- l'ubicazione e la larghezza dei percorsi interni e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti.

Le quote altimetriche relative al piano di campagna e alla sistemazione del terreno post-operam debbono essere riferite ad un caposaldo determinato, immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.

In tutti i progetti devono essere indicati e rigorosamente rilevati su apposita planimetria gli alberi e le essenze esistenti.

- **PROGETTO QUOTATO** in scala 1:100 comprendente:

a) **PLANIMETRIE** di ogni piano della costruzione anche non abitabili, le coperture, i volumi tecnici con indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici.

Su ciascuna pianta devono essere indicate le linee di sezione nonché le destinazioni d'uso di ogni vano ed accessorio previsto e le superfici utili degli stessi.



Nei progetti di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici devono essere indicati, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

b) DOCUMENTAZIONE idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico-acustico secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

c) PROGETTO delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza (nel caso in cui tali opere non siano presenti).

d) VERSAMENTO alla tesoreria comunale delle somme dovute per diritti di segreteria ed istruttoria.

3. La domanda per il rilascio del permesso di costruire relativa a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive, ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, i relativi provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere idonea documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi della legge 26 ottobre 1995, n. 447.

4. Per la realizzazione delle seguenti tipologie d'insediamento deve essere prodotta una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate a queste:

A) Scuole ed asili nidi;

B) Ospedali;

C) Case di cura e di riposo;

D) Parchi pubblici urbani ed extraurbani;

E) Nuovi insediamenti residenziali prossimi a:

strade di tipo C-D-E-F secondo la classificazione del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 e successive modifiche, discoteche, circoli privati o pubblici esercizi ove sono installati impianti e macchinari rumorosi, impianti – sportivi e ricreativi.

5. I criteri generali a base delle progettazioni e realizzazione di nuovi fabbricati, nonché della ristrutturazione e modifica di quelli esistenti, debbono tendere al raggiungimento e soddisfacimento di:

#### **REQUISITI DI CARATTERE TERMICO ED ENERGETICO**

*Fatto salvo quanto prescritto ai successivi artt. 64, 65 e 66 e quanto prescritto dal D.P.R. 2/4/2009 n. 59 in attuazione del D.lgs 19 agosto 2005, n. 192 ai fini del contenimento del consumo energetico negli edifici e del rispetto della sicurezza delle persone, gli interventi oggetto del presente regolamento debbono adeguarsi al disposto delle leggi 9 gennaio 1991, n.10 con relative norme attuative ed alla legge 5 marzo 1990, n. 46.*

Nel caso d'interventi edilizi su edifici esistenti o d'inserimento d'impianti in edifici precedentemente sprovvisti, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può chiedere l'adozione di provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento delle coperture, dei solai sovrastanti vani aperti, dei serramenti nonché dello stesso impianto termico qualora già esistente o da ristrutturare.

#### **REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO**

L'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione, realizzato con materiali che garantiscano un'adeguata protezione dei rumori qualunque sia la natura e la provenienza, deve avere indici di valutazione idonei a soddisfare le esigenze della destinazione d'uso residenziale.

Gli impianti e macchinari in genere dotati di organi in movimento, debbono avere:

- se disposti in sotterranei, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;

- se collocati nei piani superiori, supporti, sostegni o ancoraggi non solidali con la struttura ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.

#### **INQUINAMENTO**

6. Per gli insediamenti produttivi, soggetti alle leggi per la prevenzione e controllo degli inquinamenti, dovrà essere prodotta:

a) copia della domanda all'Ufficio Comunale Competente per l'autorizzazione provvisoria allo scarico o agli scarichi liquidi, qualora sia prevista l'immissione nelle pubbliche fognature a norma del D.Lgs. 3.4.2006 n. 152



b) copia della domanda presentata alla Amministrazione Provinciale per ottenere l'autorizzazione nel caso di immissione in atmosfera di cui al D.Lgs. 3/4/2006 n. 152.

7. Per i progetti di edifici, sia nuovi che esistenti, con destinazione produttiva, industriale e terziaria il progetto è integrato da una relazione nella quale devono essere precisati:

- a) il numero degli addetti attuali, previsti o determinabili (operai, impiegati, o altro);
- b) la superficie utile esistente e/o di progetto distinta per destinazione (produzione, servizi, uffici).

8. Sono inoltre a corredo ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle norme di legge o da altri regolamenti nonché: le autorizzazioni, i visti, i nulla osta, i pareri ed ogni altro atto previsto da norme vigenti per il rilascio della concessione, ovvero copia di richiesta di detti atti qualora le Amministrazioni competenti non avessero ottemperato al rilascio nei termini di legge.

9. Nel caso in cui il territorio sia soggetto a vincolo idrogeologico e forestale va richiesta l'autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926.

Per il taglio dei boschi, con esclusione delle colture industriali, occorre munirsi delle autorizzazioni previste dalle vigenti disposizioni legislative.

10. Sono subordinati all'approvazione della competente Sovrintendenza i progetti per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di edifici di interesse artistico o storico soggetti al vincolo di cui al D.Lgs n. 42 del 22/1/04 nonché i lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente delle località d'insieme e delle bellezze individuali vincolate ai sensi del D.Lgs n. 42 del 22/1/04, fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali.

11. I progetti appartenenti alle categorie del D.Lgs 3/4/2006 n. 152 dovranno essere corredati da tutte le informazioni previste dal DPCM 27 dicembre 1988 per la valutazione d'impatto ambientale di cui al D.Lgs 3/4/2006 n. 152 e redatti in conformità alle esigenze di tutela dell'inquinamento acustico delle popolazioni interessate.

#### Art. 29) Documenti a corredo di domanda per interventi soggetti a DIA

1. La comunicazione della denuncia d'inizio attività urbanistico - edilizia ai sensi dell'art. 22 e 23 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, a firma del proprietario, deve essere corredata della seguente documentazione redatta in tre copie e presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia:

- a) Titolo comprovante la disponibilità dell'organismo edilizio oggetto dell'intervento;
- b) Estremi della Licenza/Concessione Edilizia con la quale è stato realizzato il fabbricato esistente ovvero estremi della domanda di condono edilizio o Concessione Edilizia a Sanatoria rilasciata ovvero (se antecedente all'anno 1967) dichiarazione attestante il periodo in cui è stato costruito il fabbricato e che non vi sono state eseguite opere che abbiano comportato abusi edilizi.

c) Relazione tecnica illustrativa, asseverata nei modi e forme di legge, nella quale, oltre ad indicare dettagliatamente le opere da eseguire, si dichiara:

- che le opere in progetto sono conformi agli strumenti urbanistici adottati e/o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie e di quelle antisismiche di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380;

- in base a quale lettera dell'art. 22 del D.P.R. 380/01, si ritiene che l'intervento progettato possa essere eseguito, con indicazione specifica e assunzione di responsabilità sulla tipologia dell'intervento;

d) Una o più planimetrie in scala 1:500 rappresentanti la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto con le eventuali preesistenze;

e) Rilievo dello stato di fatto, quotato, dell'organismo edilizio, comprendente in scala 1:100: planimetrie, prospetti, sezioni (relative a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici) e, nei limiti dell'intervento proposto, specificazioni relative alle finiture, ai pavimenti, ai rivestimenti, agli infissi, nonché indicazioni delle destinazioni d'uso di tutti i vani ed accessori della costruzione, con indicazione delle superfici utili nette degli stessi;



f) Progetto dell'intervento in scala 1:100 (piante, prospetti e sezioni), quotato, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione con particolari costruttivi in scala minima di 1:50 ed indicando la destinazione d'uso di ogni singolo vano ed accessori della costruzione con indicazione delle superfici utili nette degli stessi;

g) Limitatamente ai fabbricati soggetti a vincolo previsti dal DLgs n. 42 del 22/1/04, nei limiti dell'intervento proposto, ampio repertorio di ogni elemento naturale, storico ed artistico significativo relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici, nonché documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche e da fonti di archivio e biblioteca;

h) Ogni altro elaborato e/o documentazione richiesta dalle norme di legge o da regolamenti, nonché le autorizzazioni, i nulla osta, i pareri, i visti od ogni altro atto previsto da norme vigenti;

i) Versamento delle somme dovute per diritti di Segreteria;

l) Versamento alla Tesoreria comunale delle somme dovute per diritti di segreteria ed istruttoria.

La documentazione di cui ai punti b-c-d-e-f-g-h- deve essere prodotta su unico foglio.

2. Gli interventi non devono comportare incrementi di volume o di superficie lorda.

Per interventi rilevanti potrà essere richiesta documentazione integrativa.

3. Gli interventi sulle facciate dei fabbricati siti all'interno delle perimetrazioni urbane delimitate ai sensi dell'art.17 della legge 765/67, fino alla dotazione del piano colori ovvero piano di recupero o altra regolamentazione eventualmente allegata agli strumenti urbanistici attuativi, sono subordinati al parere dell' Ufficio Tecnico Comunale.



Art. 30) Documenti a corredo di domande di autorizzazione ai sensi del D.L. vo 22/01/2004 nr. 42 e della L.R. 19/12/95 nr. 59

1. La domanda di autorizzazione, redatta in carta da bollo a firma del richiedente, per gli interventi rientranti nelle competenze dei Comuni nell'esercizio delle funzioni subdelegate ai sensi della L.R. 19.12.1995, n.59 deve essere corredata da:

A) DOCUMENTAZIONE atta a dimostrare la titolarità per l'esecuzione dell'opera;

B) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - La documentazione fotografica a colori, formato 10x15, composta da minimo quattro foto, dovrà essere prodotta in duplice copia.

Sul retro di ogni foto dovrà essere indicato il Comune ed il nominativo del richiedente, le foto dovranno essere spillate a bandiera su cartoncino in modo da formare due copie uguali della documentazione fotografica.

La documentazione fotografica presentata verrà ritenuta rappresentativa dello stato dei luoghi al momento della presentazione dell'istanza.

C) ELABORATO GRAFICO - L'elaborato grafico relativo alle opere da eseguire, iscritto in un unico foglio in 5 copie, dovrà essere sottoscritto dal richiedente e dal professionista che lo ha redatto che dovrà inoltre attestare la conformità tra i cinque elaborati apponendo su uno la dicitura "Originale" e sugli altri quattro la dicitura "copia conforme all'originale".

Esso deve contenere:

Stralcio tavoletta 1:25.000 con evidenziazione del sito oggetto della domanda mediante opportuno simbolo che individui esattamente la localizzazione ed evidenziato con opportuno contorno;

Stralcio P.R.G. con tabella delle Norme Tecniche Attuazione e relativa leggenda ed eventuale stralcio P.P. o altro piano attuativo con N.T.A e leggenda;

Estratto del foglio catastale con indicazione, tramite retinatura, dell'area interessata dal progetto e/o di proprietà;

Grafici:

- planimetria dello STATO ATTUALE del lotto in scala 1:200 con indicazione delle proprietà confinanti delle quote altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, degli alberi di alto fusto e di tutta la vegetazione esistente, di recinzioni ed ingressi, di

eventuali costruzioni esistenti sul lotto di cui occorre dimostrare la legittimità (licenza/concessione oppure atti relativi alla regolarizzazione in base alla legge 28.2.1985, n 47 e successive modifiche ed integrazioni; eventuali precedenti autorizzazioni in base alla legge 1497/39);

- planimetria, alla stessa scala della precedente, di STATO FUTURO con indicazione di quote altimetriche, sistemazione della zona non edificata (posteggi, giardini, zone pavimentate, nuove alberature), edifici esistenti, siepi, recinzioni, ingressi, e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante sia esso pubblico che privato;

- alla stessa scala, sezioni (almeno due, longitudinale e trasversale) sia dello STATO ATTUALE che dello STATO FUTURO messe in relazione con l'ambiente circostante;

- dati tecnici con schemi planovolumetrici quotati con il calcolo delle superfici coperte e dei volumi;

- piante, in scala 1:100, di tutti i piani e della copertura dell'opera con indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, delle superfici utili degli stessi, quote planimetriche ed altimetriche. La pianta relativa alla copertura deve essere corredata della indicazione dei materiali usati, il senso delle falde, le pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde, i lucernari ecc.;

- sezioni quotate dell'opera in rapporto 1:100 estese anche all'area circostante e possibilmente all'intera superficie di pertinenza o lotto.

Le quote devono essere riferite a punti fissi (es., marciapiedi o strade) o al piano di campagna, alle dimensioni complessive dell'opera, all'altezza netta interpiano, allo spessore dei solai, al colmo del tetto o volumi tecnici. Le sezioni (almeno due) devono essere in numero necessario alla comprensione dell'opera;

- prospetti in rapporto 1:100 di tutte le facciate dell'opera, anche con riferimento agli edifici circostanti. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. Inoltre va riportata indicazione delle aperture e dei relativi infissi, opere in ferro e balaustre, coperture, pluviali in vista, volumi tecnici, tutti con indicazione di materiali e colori impiegati;

- recinzione in scala 1:100 con particolari in scala 1:20, 1:10 per cancelli, sistemazioni a terra, ecc. con indicazione di materiali e colori usati.

D) **RELAZIONE TECNICA**, in cinque copie, firmata dal professionista sottoscrittore del progetto che fornisca tutte le informazioni e dimostrazioni necessarie ad illustrare l'aspetto esteriore dei luoghi, delle cose da modificare e di quelle circostanti e consenta di apprezzare in che cosa precisamente consiste la modificazione che l'aspetto esteriore dei luoghi debba subire per effetto dei progetti lavori.

Deve inoltre contenere una dichiarazione, timbrata e firmata dal professionista, attestante la normativa urbanistica del Comune e di PTP, nonché la conformità del progetto presentato alle suddette norme con allegati stralci delle tavole E/1 ed E/3 del PTP stesso riportanti l'individuazione del sito.

Dovrà essere indicato anche il tipo di vincolo gravante sull'area ed i relativi estremi di imposizione.

E) Nel caso di **RISTRUTTURAZIONI** e/o **AMPLIAMENTI** gli elaborati dovranno essere integrati con piante, prospetti e sezioni dell'edificio nello STATO ATTUALE (con quote interne ed esterne).

F) Nel caso di **VARIANTI IN CORSO D'OPERA** di progetti già approvati da questa Amministrazione occorre evidenziare, mediante retini, le modificazioni rispetto al progetto precedentemente autorizzato e riprodurre la documentazione fotografica in tre copie aggiornate raffigurante le opere in corso di esecuzione.

G) Relazione paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. del 12/12/2005.

H) Versamento alla tesoreria comunale della somma per diritti di segreteria ed istruttoria.



Art. 31) Documenti a corredo di domande di autorizzazioni per interventi ambientali di rilevante entità.

1. Si definiscono interventi ambientali di rilevante entità quelle opere che comportano modificazioni del suolo tali da modificare in maniera sostanziale il regime delle acque e/o l'impatto ambientale;
2. Le domande redatte in carta legale ed indirizzate al S.U.E devono essere corredate dalla seguente documentazione in duplice copia;
3. Gli elaborati grafici su un unico foglio in triplice copia devono contenere:
  - a) Una planimetria in scala 1:1000 con indicazione di: orientamento, strade e relativa toponomastica, quote altimetriche e curve di livello, delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti ed ogni altro elemento necessario per l'esatta individuazione dell'ubicazione dell'opera;
  - b) Una planimetria in scala 1:500 rilevata con indicazione di : orientamento, edifici esistenti sulle aree circostanti, quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica, indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare e da porre a dimora, del tipo di coltura praticata prima e dopo l'intervento, del tipo di sistemazione del fondo (terrazzamenti, tipi di recinzioni, sistemi di drenaggio, ecc.) ed indicazione delle eventuali opere di costruzione;
  - c) Sezioni del terreno in scala 1:500 con indicazione di: profili del terreno esistente e del terreno sistemato estese a tutta l'area interessata, con calcolo dei volumi di scavo e di riporto, indicazione di massima delle opere di sostegno con l'inserimento dei manufatti nell'ambiente, profili altimetrici degli edifici esistenti nelle aree circostanti.
4. La domanda deve essere corredata da versamento alla tesoreria comunale delle somme spettanti per diritti di segreteria ed istruttoria pratica.

Art. 32) Documentazione a corredo delle domande di autorizzazione per la coltivazione di cave e torbiere.

1. Le attività di estrazione legittimamente in corso subordinano il proseguimento dell'attività estrattiva all'autorizzazione comunale, che nel caso di esaurimento del giacimento coltivato può essere esteso ad altre superfici attinenti alla medesima attività estrattiva quale riserva mineraria. Fatti salvi gli adempimenti previsti da disposizioni normative nazionali e regionali, dalle prescrizioni del P.R.G. e dal presente Regolamento, le cave sono consentite solo nelle zone agricole normali, non soggette a vincoli urbanistici, paesistici, archeologici o derivanti da altre leggi.
2. La domanda di autorizzazione deve essere corredata dai seguenti documenti:
  - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA dell'intervento estrattivo ed i suoi contenuti tecnici ed economici;
  - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA con allegata planimetria riportante i punti di vista delle stesse;
  - PROGETTO che illustri:
    - l'ubicazione della cava o torbiera, nell'area interessata alla coltivazione;
    - le opere da realizzare;
    - i tempi e modi della coltivazione;
  - estratti catastali, stralci planimetrici del Piano Regionale delle attività estrattive o del Piano Stralcio per Bacini, Stralcio dello strumento urbanistico comunale vigente e relative N.T.A.;
  - la collocazione dell'intervento nel contesto territoriale, rilievi e profili significativi altimetrici;
  - essenze arboree e tipologia del soprassuolo ed ogni altro elemento utile a collocare l'opera nel contesto ambientale;
  - i piani di coltivazione ed ubicazione degli impianti fissi di servizio e di trattamento ubicati nel perimetro della cava o torbiera, le discariche dei materiali di rifiuto e di quelli derivanti dalla coltivazione o trattamento, le eventuali strade di servizio e delle reti tecnologiche, schema dei sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento rifiuti.



Nei casi di coltivazione di materiali nei corsi d'acqua devono essere

esplicitate le opere previste e necessarie alla regimazione del corso d'acqua;

- PROGETTO che illustri le opere, i tempi ed i modi per il recupero, il ripristino e la sistemazione ambientale dell'area interessata nel quale deve essere previsto:

a) la sistemazione idrogeologica dei terreni atta ad evitare frane e ruscellamenti e le misure di protezione dei corpi idrici suscettibili di inquinamento;

b) il risanamento paesaggistico, cioè la ricostituzione dei caratteri generali ambientali e naturalistici dell'area in rapporto con la situazione preesistente e circostante attuata sia mediante un opportuno raccordo delle superfici di nuova formazione con quelle dei terreni circostanti, sia mediante il riporto dello strato di terreno di coltivazione o vegetale preesistente, eventualmente con altro delle stesse caratteristiche, seguito da semina o da piantumazione di specie vegetali analoghe a quelle preesistenti.

Le opere e gli interventi previsti dal progetto di recupero ambientale devono essere raggruppati in stralci funzionali da eseguirsi il più possibile durante il periodo di coltivazione dell'acqua;

- PROGETTO in scala 1:100 degli impianti fissi (piante, sezioni, prospetti e relazione tecnico illustrativa);

- PIANO DI SICUREZZA che illustri le opere necessarie per garantire il rispetto delle norme di sicurezza con l'indicazione del responsabile della sicurezza stessa;

- STUDIO D'IMPATTO AMBIENTALE ai sensi e per gli effetti della L.R. 18.11.1991 n.74;

- TITOLO DI DISPONIBILITA' dell'area interessata;

- NOMINA del direttore responsabile;

- CERTIFICAZIONE prevista dalla vigente normativa antimafia e quella comprovante la regolarità della situazione contributiva;

- OGNI ULTERIORE ELABORATO e/o documentazione richiesto dalle norme di legge o da altri regolamenti, nonché le autorizzazioni, i nulla osta, i visti, i pareri ed ogni altro atto previsto dalle normative vigenti.

#### Art. 33) Documenti a corredo delle domande relative ad interventi minori e diversi

La domanda deve essere corredata da:

- Titolo comprovante la disponibilità dell'organismo edilizio;

- Relazione tecnico-illustrativa in triplice copia;

- Una o più planimetrie in scala 1:500 tese a collocare l'intervento nel contesto urbano e territoriale nonché le eventuali preesistenze naturali e non sul lotto interessato;

- Progetto dell'opera in duplice copia (piante, sezioni, prospetti) in scala non inferiore a 1:100 con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;

- Ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o altri regolamenti.



#### Art. 34) Documenti a corredo della denuncia di mutamento della destinazione funzionale.

1. La denuncia relativa a mutamento di destinazione d'uso con o senza opere a ciò preordinate, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.

#### Art. 35) Procedura per la presentazione della domanda del permesso di costruire e della D.I.A.

1. Le domande di permesso o della D.I.A. devono essere presentate allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune abilitato a riceverla;

2. L'Ufficio abilitato all'istruttoria comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n.241.

### Art. 36) Documentazione integrativa

1) Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 5, comma 3 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

2) Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma precedente, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 1.

3) Il termine di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

4. I termini per l'esame delle singole istanze decorrono ex novo anche in caso di trasmissione di documenti integrativi o sostitutivi non richiesti dal responsabile del procedimento.

### Art. 37) Procedure per il rilascio del permesso di costruire

1. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria eventualmente convocando una conferenza di servizi, ai sensi e per gli effetti degli articoli 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnica-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

2. Il termine può essere interrotto una sola volta per la richiesta di documentazione integrativa entro 15 giorni dalla presentazione della domanda e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

3. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

4. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere entro il termine di cui al comma 1, il parere della Commissione Edilizia Comunale se istituita: Quest'ultima si esprime entro 30 giorni dalla trasmissione del progetto, fermo restando il termine di giorni 60 per il completamento di tutta l'istruttoria.

Qualora la Commissione Edilizia non si esprima entro tale termine il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di valutazione di conformità ed a redigere una relazione scritta al soggetto abilitato ad emettere il provvedimento finale, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

5. Il permesso di costruire è rilasciato entro 15 giorni dalla scadenza del termine di giorni sessanta qualora il progetto non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

6. Decorso il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo l'interessato può, con atto notificato o trasmesso a mezzo di plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'amministrazione di adempiere entro i successivi 15 giorni trascorsi i quali l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta regionale Lazio per l'esercizio dei poteri sostitutivi.



### Art.38) Rilascio del permesso edilizio

1. Il funzionario responsabile o suo delegato, acquisita la proposta del procedimento, assume le proprie determinazioni in merito all'istanza di concessione o di autorizzazione edilizia dandone comunicazione all'interessato nei modi previsti per legge.

2. Nel provvedimento di rilascio della concessione edilizia devono essere menzionati:

- I pareri richiesti ed acquisiti;
- La funzione d'uso attribuita all'immobile (che deve risultare dal progetto);
- La descrizione sintetica dell'intervento;
- Ogni altro adempimento da compiersi prima dell'inizio lavori.

3. Fanno parte integrante dell'atto gli elaborati di progetto muniti di firma del Presidente e del Segretario della C.E.C. se istituita.

4. Il funzionario responsabile qualora ritenga di non poter accogliere la domanda la respinge con provvedimento adeguatamente motivato e scritto da comunicare al richiedente.

5. Dell'avvenuta approvazione del progetto deve essere data comunicazione all'interessato a mezzo raccomandata, con la specifica degli oneri da corrispondere all'atto del ritiro.

Dell'effettivo rilascio è data contestualmente comunicazione all'interessato, a mezzo raccomandata, e al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

6. Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della concessione, dell'autorizzazione e dei relativi grafici di progetto ed ottenere copia dietro pagamento delle relative spese e diritti nei modi e tempi di cui al Regolamento Comunale per l'accesso agli atti amministrativi.

7. Il permesso edilizio è trasferibile ai successori o aventi causa dietro richiesta.

Il trasferimento anche a più soggetti non comporta divisione dell'atto amministrativo.



### Art. 39) Efficacia

1. Nell'atto di permesso edilizio sono indicati i termini di inizio e fine lavori.

Il termine per l'inizio lavori non può essere superiore ad un anno con decorrenza dalla data di rilascio del permesso. Il termine per l'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori.

I predetti termini possono essere prorogati, solo per cause estranee alla volontà del concessionario che abbiano realmente impedito il rispetto dei tempi.

Le opere soggette a denunce di inizio attività urbanistico-edilizia di cui all'art. 6 del presente Regolamento sono sottoposte al termine massimo di validità di tre anni, con l'obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione lavori.

2. In considerazione delle caratteristiche e della complessità dell'opera, e per le opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi, può essere stabilito un termine più lungo per l'ultimazione lavori.

Scaduti i termini indicati per l'ultimazione e quando i lavori da ultimare eccedano l'ordinaria manutenzione, per questi il titolare dovrà presentare nuova istanza diretta ad ottenere il permesso qualora trattasi di mere opere di completamento.

3. Il mancato rispetto dei termini per l'inizio o il completamento dei lavori comporta la decadenza del permesso o della denuncia di attività urbanistico-edilizia.

4. L'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche, per lavori non iniziati e/o non completati entro tre anni dall'inizio lavori, comporta la decadenza dei permessi in contrasto con le prescrizioni stesse.

5. Il permesso può essere rinnovato, a richiesta dall'avente diritto se non in contratto con prescrizioni urbanistiche sopravvenute, adottate o approvate.

6. Qualora si presenti la necessità di varianti essenziali al progetto gli interessati debbono presentare il progetto dei lavori inerenti, che è assoggettato alla stessa procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

#### Art. 40) Esecuzione delle opere

1. L'inizio dei lavori di nuove costruzioni o recinzioni a confine con suolo pubblico o con diversa destinazione di zona è subordinata alla richiesta all'Ufficio Tecnico comunale di ricognizione della linea di confine con il lotto di pertinenza.

Entro trenta giorni dalla richiesta l'Amministrazione provvederà a fornire al titolare, redigendone di ciò verbale in doppia copia firmato dal titolare e dal rappresentante del Comune, gli allineamenti obbligatori ed i capisaldi altimetrici.

Le operazioni vengono svolte da personale messo a disposizione del titolare sotto la direzione del funzionario comunale.

2. Per opere da eseguirsi su aree che non confinano con spazi pubblici, o per costruzioni previste da piani particolareggiati o altri strumenti esecutivi, il titolare è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni e picchettature, la dislocazione sul terreno delle stesse, dislocazione che deve essere conforme alle disposizioni di piano.

Tali operazioni a carico del concessionario o assunto dell'opera sono sottoposte a verifica dell'Amministrazione Comunale.

3. Le costruzioni private non devono con le fondazioni invadere il suolo pubblico, salvo concessione, ed essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

#### Art. 41) Inizio lavori

1. Fatto salvo quanto prescritto agli artt. 93 e 94 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, il titolare del permesso di costruire deve comunicare a mezzo lettera, sottoscritta dal Direttore Lavori e dall'impresa esecutrice degli stessi, agli Uffici competenti l'inizio e fine lavori citando gli estremi dell'atto abilitativo rilasciato, assentito o asseverato.

2. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori dovrà essere depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale il piano di sicurezza previsto dalla legge 494/96.

#### Art. 42) Disciplina del cantiere

Esternamente al cantiere, in posizione ben visibile, deve essere posizionato un cartello recante in modo chiaramente leggibile le indicazioni relative a:

- Titolare del permesso di costruire;
- Estremi ed oggetto del permesso o della D.I.A.;
- Nominativo del:
  - Progettista;
  - Direttore dei Lavori;
  - Calcolatore delle strutture;
  - Collaudatore;
  - Assuntore dei lavori;
  - Eventuale responsabile di cantiere.

Il cartello conforme alle disposizioni è esente da tasse e diritti comunali.

La mancata apposizione del cartello di cantiere comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di € 154,94, con l'obbligo comunque di provvedere entro giorni cinque.

In cantiere devono essere conservate una copia del titolo abilitativo a disposizione del personale comunale addetto a funzioni di controllo, nonché l'eventuale verbale di linee e quote, fino all'ultimazione dei lavori.

Nel caso di denuncia dei lavori deve essere conservata una copia dell'istanza presentata al Comune, da cui risulti la data di presentazione e gli elaborati grafici ad essa allegati.

A cura del costruttore, ogni cantiere previa denuncia all'Amministrazione Comunale, deve essere recintato e mantenuto per tutta la durata dei lavori in condizioni da evitare danni e pericoli per le persone, nonché tali da assicurare il pubblico transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua posizionando dispositivi di segnalazione pericolo ed ingombro diurno e notturno, nel rispetto delle norme vigenti in materia.



Le aperture ricavate nelle recinzioni non devono aprire verso l'esterno e rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Angoli sporgenti delle recinzioni devono essere evidenziati con strisce bianche e rosse per tutta la loro altezza e muniti di segnali notturni a luci rosse.

L'eventuale occupazione di spazi pubblici per la costruzione di ponteggi o l'eventuale manomissione di sottosuolo pubblico comporta la preventiva richiesta di autorizzazione al Comune e agli Enti di erogazione di servizi, al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti indicando il tempo necessario ed allegando una planimetria dell'area da includere nel cantiere.

In caso di necessità la richiesta di proroga dell'occupazione deve essere inoltrata almeno quindici giorni prima della scadenza indicando la presumibile data di scadenza della ulteriore occupazione.

Lavori di scavo o di manomissione del suolo o di strade pubbliche per posizionare pali, immettere-costruire-restaurare condutture, fogne o qualsiasi altro intervento nel sottosuolo sono subordinati alla autorizzazione comunale al pagamento della relativa tassa dal deposito di garanzia presso la Tesoreria Comunale, ed al rispetto delle norme per l'esecuzione dei lavori indicati nell'autorizzazione stessa.

Il ripristino dello stato dei luoghi è effettuato dal titolare dell'autorizzazione a proprie spese e sotto la direzione dei competenti uffici del Comune.

In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro.

All'ultimazione dei lavori il concessionario ripristina lo stato dei luoghi garantendo la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

In contraddittorio con l'Amministrazione, redigendo apposito verbale, si provvederà alla riconsegna delle aree e del deposito cauzionale.



#### Art. 43) Strutture provvisorie di cantiere

Nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e di ogni altra norma stabilita dalla legislazione vigente, ogni struttura provvisoria di cantiere deve conformarsi ai requisiti di stabilità e di sicurezza al fine di garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose.

Devono essere messi in atto tutti gli opportuni accorgimenti tecnici e mezzi tecnici di difesa e di trattenuta sia per lo scarico dei materiali che per i ponteggi di servizio aggettanti su strada, evitando la formazione e propagazione di polveri.

#### Art. 44) Verifiche e visite

I servizi tecnici e di igiene comunali hanno in qualsiasi momento facoltà di compiere visite per accertare la conformità delle opere al permesso di costruire o D.I.A. ed ai relativi allegati nel rispetto delle normative vigenti.

#### Art. 45) Certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la D.I.A., è tenuto a presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) Richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo Sportello Unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione del Direttore dei Lavori che certifichi la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato ed alle eventuali varianti, l'avvenuta prosciugatura dei muri e delle salubrità degli ambienti;
- c) Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesti la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile dell'opera alla documentazione depositata ai sensi della legge 10/91 e relativo regolamento di attuazione;

d) Dichiarazione della conformità dell'impianto elettrico ai sensi dell'art. 9 della legge 6.3.1990, n. 46;

e) Altra documentazione eventualmente necessaria per la specifica attività (nulla osta prevenzione incendi, prevenzione infortuni, ecc.).

2. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il responsabile dell'Ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

a) certificato di collaudo statico dei cui all'art. 67 del D.P.R. 380/01;

b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II, del T.U. per l'edilizia;

c) la documentazione indicata al comma 1;

d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

3. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 2, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere della A.S.L. di cui all'art. 5, comma 3, lettera a), del D.P.R. 380/01. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.

4. Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.



#### Art. 46) Utilizzazione abusiva di costruzioni

1. In caso di accertamento di utilizzazione di una o più unità immobiliari prive di certificato di abitabilità o di agibilità o di assenza dei requisiti per ottenerla, il competente Ufficio comunale indicherà le opere da eseguire entro apposito termine al fine della regolarizzazione.

2. Trascorso infruttuosamente tale termine si provvederà ai necessari adempimenti previsti dalle leggi vigenti.

#### Art. 47) Manutenzione periodica degli immobili

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

2. Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare all'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

3. Qualora vengano rilevati abusi, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su parere della Commissione Urbanistico - edilizia, deve richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

4. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

### **CAPITOLO III LA COMMISSIONE EDILIZIA CONSULTIVA**

#### Art. 48) Compiti della commissione edilizia

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale istituire la Commissione edilizia con apposita delibera di Consiglio Comunale. Ove la Commissione Edilizia sia istituita, la stessa sarà regolata dalle disposizioni di cui agli art. 48, 49 e 50 del presente regolamento.

1. La Commissione Edilizia Consultiva, è composta dai MEMBRI DI DIRITTO e da n. 9 MEMBRI ELETTIVI.
2. La Commissione ha il compito di esprimere parere tecnico obbligatorio, non vincolante, per i progetti edilizi sottoposti al suo esame.
3. Il Consiglio e la Giunta Comunali possono, inoltre, richiedere il parere della C.E.C. ai fini dell'adozione di provvedimenti urbanistici rientranti nelle rispettive competenze.
4. La Commissione esprime il proprio parere sui progetti presentati a norma dell'art. 37 del presente Regolamento e nei termini indicati da disposizioni legislative vigenti.
5. Il parere della C.E.C. ha per oggetto la conformità dell'intervento alla vigente normativa ed agli strumenti urbanistici. La C.E.C. valuta, inoltre, la qualità estetica, funzionale ed ambientale dell'intervento.
6. Non sono soggetti al parere della Commissione gli interventi di cui all' art. 6, 9, 10 ed 11 del presente Regolamento nonché quelli relativi a:
  - Varianti non essenziali in corso d'opera ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/01;
  - Rinnovo e/o proroga di concessioni edilizie scadute che non comportino modifica al progetto approvato e che non siano in contrasto con nuove previsioni legislative nel frattempo sopravvenute;
  - Volture o scissioni di concessioni già rilasciate.
7. Il Consiglio e la Giunta Comunale possono, inoltre, richiedere il parere della C.E.C. ai fini dell'adozione dei provvedimenti di interpretazione autentica del presente regolamento, il parere espresso dalla C.E.C. dovrà essere sottoposto ad approvazione del Consiglio Comunale.

#### Art. 49) Composizione della commissione edilizia

1. Sono MEMBRI DI DIRITTO della C.E.C.:

- Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale-settore edilizia privata;
- Il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- Un medico esperto in igiene e sanità pubblica ed un supplente in caso di assenza o impedimento del titolare, designati dalla competente Azienda Sanitaria Locale.

2. Sono MEMBRI ELETTIVI della C.E.C.:

- a) tre tecnici (un architetto, un ingegnere e un geometra) iscritti nei rispettivi ordini professionali;
- b) Un tecnico con diploma di laurea con esperienza paesaggistico ambientale per le funzioni di subdelega di cui alla legge regionale 59/95;
- c) Un tecnico con esperienza in campo impiantistico e di sicurezza dei cantieri e specificatamente delle leggi 46/90, 626/94 e 494/94;
- d) Tre esperti di cui due nominati dal gruppo consiliare di maggioranza, l'altro dal gruppo consiliare di minoranza da scegliere al di fuori dei componenti del Consiglio Comunale, fra i cittadini in possesso dei requisiti di eleggibilità alla carica di consigliere.

Qualora i tecnici di cui al punto 2a siano in possesso anche dei requisiti richiesti ai tecnici di cui ai punti 2b e 2c si può non procedere alla nomina di quest'ultimi.

La C.E.C., ai sensi dell'art. 57, della L.R. 22.12.1999, n. 38, è integrata da un dottore agronomo forestale o da un perito agrario laureato, per l'approvazione dei piani di utilizzazione aziendale (P.U.A.) presentati dagli imprenditori agricoli per fini edificatori.

I professionisti sono scelti nell'ambito dei rispettivi Albi professionali.

Il Presidente della C.E.C. è nominato dal Consiglio Comunale tra i membri di diritto e i membri elettivi della stessa.

3. I membri di cui al comma precedente sono eletti dal Consiglio Comunale a maggioranza semplice e sono nominati, unitamente agli altri membri di diritto della Commissione, con apposita deliberazione dello stesso Consiglio Comunale.

4. Partecipa alle sedute della Commissione il responsabile del procedimento con funzioni di relatore e senza diritto di voto.

5. I membri elettivi durano in carica per la durata dell'Amministrazione Comunale che ha provveduto alla costituzione della C.E.C. e possono essere confermati una sola volta.



Decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo per tre sedute consecutive. La decadenza opera di diritto e pertanto i commissari decaduti devono astenersi dal partecipare alle sedute successive.

Alla surroga provvede il Consiglio Comunale con le stesse modalità di cui al punto d), comma 2), del presente articolo.

6. Alla scadenza i componenti della C.E.C. restano in carica fino alla nomina dei loro successori.

7. Il Presidente può disporre di propria iniziativa ovvero su richiesta di almeno i 2/3 dei componenti elettivi della Commissione l'audizione del professionista firmatario del progetto per eventuali chiarimenti sul medesimo, il quale, però, non potrà prendere parte o presenziare alla discussione.

#### Art. 50) Funzionamento della commissione edilizia comunale

1. La Commissione, nel rispetto delle leggi e del presente regolamento potrà adottare un proprio regolamento interno fissando anche criteri generali.

2. In caso d'impedimento del Presidente la C.E.C. è presieduta dal membro elettivo più anziano.

3. Funge da segretario della Commissione il Segretario Comunale o impiegato dell'U.T.C. da lui delegato.

4. La Commissione si riunisce ogni qualvolta il Presidente lo ritenga necessario.

La riunione della commissione viene disposta in prima e seconda convocazione con avviso scritto a firma del Presidente o suo delegato almeno tre giorni prima della adunanza ovvero 24 ore prima della seduta per motivi d'urgenza.

5. Le sedute sono valide in presenza di almeno la metà dei componenti, in prima convocazione, e di n. 3 componenti in seconda convocazione.

6. La votazione avviene in forma palese per alzata di mano ritenendosi approvato il parere che abbia raggiunto la maggioranza dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

7. Il verbale della seduta deve registrare il parere reso dalla maggioranza, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari nonché, su richiesta, la motivazione del voto dato.

Al termine della seduta il verbale è firmato dal Presidente, dal Segretario e dagli altri membri della Commissione.

8. Su ogni progetto sottoposto all'esame della Commissione Edilizia è riportato l'esito del parere che viene sottoscritto dal Segretario e dal Presidente della Commissione stessa.

9. Alla discussione ed alla votazione non possono prendere parte i commissari comunque interessati al progetto sottoposto all'esame della Commissione.

10. Ai membri della Commissione non spetta alcun compenso.

### **CAPITOLO IV PRESCRIZIONE URBANISTICHE**



#### Art. 51) Parametri di trasformabilità urbanistica

1. La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto scaturisce dal rispetto di tutti i parametri prescritti dal P.R.G. e dal presente Regolamento e può essere condizionata o limitata da vincoli di P.R.G. o da altri vincoli discendenti da leggi nazionali e/o regionali.

#### Art. 52) Indici edilizi

##### **A. COPERTURE:**

1. Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

2. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 64 del presente regolamento le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere.

3. Le coperture degli edifici dovrà essere a tetto con pendenza non superiore al 35%, sono consentite porzioni di coperture piane quando le stesse costituiscono elemento architettonico, in tali casi la percentuale della copertura piana non può superare il 25% dell'intero manto di copertura e nel caso di realizzazione di sottotetti praticabili ma non abitabili la porzione di copertura piana non potrà essere individuata lungo il colmo dell'edificio.

4. E' consentita la realizzazione sul piano di falda di aperture per la realizzazione di terrazze con parapetto non inferiore a ml 1.

5. Il manto di copertura deve essere realizzato con tegole e coppi maritati alla romana in cotto naturale.

6. Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa. Ad eccezione della zona A del centro storico ove dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- a) le coperture dovranno essere munite di pluviali e grondaie in lamiera zincata o rame di sezione semicircolare sostenute da cicogne dello stesso materiale;
- b) nella copertura debbono essere salvaguardate o ricostruite le caratteristiche originarie, in special modo l'altezza del colmo, l'imposta delle falde, l'inclinata, il materiale di copertura;
- c) in nessun caso questi elementi possono essere variati, nelle ricostruzioni sarà vietato l'uso di solaio in calcestruzzo per le parti sporgenti della gronda, questa dovrà essere realizzata con morali di legno sagomati a palombella, tavolato o pianella in cotto;
- d) per particolari esigenze tecniche di stabilità potranno essere realizzati cordoli perimetrali in cemento armato i quali dovranno essere intonacati o rivestiti in pietra e comunque le parti a vista dovranno essere recuperate alla forma e con materiali originari;
- e) il manto di copertura sarà realizzato con tegole e coppi maritati con particolare attenzione al recupero del materiale originario, in caso di sostituzione in tutto o in parte, sarà posta particolare cura nel posare materiale di colore adeguato al quello originario;
- f) i comignoli, gli abbaini, ogni altro elemento di coronamento e finitura dovranno essere realizzati con materiale originario oppure ricostruito nelle forme, dimensioni e tipologie esistenti;
- g) sono tassativamente vietati i comignoli, le canne fumarie e di ventilazione in eternit.

## B. LOCALI O VOLUMI TECNICI:

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

In base alla normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche, ed al fine di incentivare l'installazione di ascensori o impianti simili anche nel caso di edifici esistenti o per quelli di nuova costruzione non obbligati alla immediata installazione degli impianti stessi, il vano corsa viene considerato "locale o volume tecnico" e quindi non computato nel volume e nella superficie edificabile per l'aspetto urbanistico-edilizio.



La superficie del locale tecnico non può eccedere il 5% della superficie utile abitabile dell'edificio e comunque non può essere superiore a mq 6.

### **C. VOLUMI INTERRATI O SUPERFICI INTERRATE:**

Sono esclusi dal computo della cubatura o delle superfici i volumi o le superfici relativi ai locali interrati, se destinati a:

cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento a servizio di sovrastanti edifici.

Qualora siano destinati a fini diversi (produttivi, per uffici, ecc.) essi sono computati nella cubatura o superficie.

Non possono comunque essere destinati ad abitazione.

La superficie dei locali interrati può eccedere il doppio della superficie dei locali fuori terra soltanto se ciò risulti necessario per rispettare lo standard sui parcheggi oppure per incrementare la dotazione dei parcheggi ai sensi della legge 122/89.

Per gli edifici realizzati su terreni in declivio qualora i volumi interrati siano adibiti a parcheggio, la rampa di accesso ove possibile dovrà essere collocata a monte dell'edificio stesso, nel caso in cui la stessa venga realizzata a valle dell'edificio il fronte scoperto del locale interrato non potrà superare le dimensioni strettamente necessarie per la realizzazione dell'accesso.

Sono consentiti la realizzazione di pozzi di luce con dimensioni non superiori a ml. 4x3.

### **D. LOCALI SEMINTERRATI:**

Possono essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti nella zona A di PRG, mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

### **E. LOCALI SOTTOTETTO:**

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.

*Non è abitabile ed è escluso dal calcolo del computo della volumetria dell'edificio il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml 2,20.*

*Per volume entro le falde del tetto si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto.*

*Le falde del tetto, con pendenze non superiori al 35%, devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee d'intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato.*

*Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea d'intersezione teorica delle due falde.*

*Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato;*

*La illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto.*

*Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura.*



Nei sottotetti non abitabili sono consentiti lucernari di illuminazione di superficie in proiezione orizzontale non superiore al 2% della superficie della copertura a tetto, con esclusione delle coperture di porticati, gronde, cornicioni ecc., possono essere dotati degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento ed adibiti ad usi accessori quali ripostigli, guardaroba, archivi e dotati di aeroilluminazione naturale o meccanica, servizi igienici e lavanderie. Se direttamente collegati a spazi di abitazione deve essere garantita la continuità microclimatica.

I locali sottotetto le cui dimensioni eccedono tali limiti saranno conteggiati nella volumetria dell'edificio.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

#### **E1. SOPPALCHI:**

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco rispetti i minimi prescritti per le varie categorie di locali. La parte soprastante può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali abitabili, sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima del 25% del locale stesso.

#### **F. ESCLUSIONE DAL CONTEGGIO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI:**

*Sono esclusi dal calcolo del computo del volume di cui al comma 13.V dell'art.6 del presente regolamento:*

*a) Il volume entro le falde del tetto, come definito al precedente comma E*

*b) I volumi tecnici di cui al precedente comma B). Sono altresì considerati volumi tecnici i vani ascensore realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'interno del fabbricato.*

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

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

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

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

*e) il maggior spessore delle murature e dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica, come meglio definito ai commi 5 e 6 dell'art 66 del presente regolamento.*

#### **Art. 53) Distanze minime dei fabbricati dalle strade pubbliche**

Le distanze minime dalla rete stradale sono disciplinate dal D.P.R. 26.04.1993, n.147.

Nel caso di ampliamenti di fabbricati posti già a distanza inferiore di quella dettata dal D.P.R. 147/93, deve essere rispettata una distanza pari a quella già acquisita e comunque non inferiore a ml.5,00 dal filo stradale per le costruzioni ricadenti all'interno del centro abitato delimitato ai sensi dell'art.4 del Decreto Legislativo 30.04.1992, n.285 e non inferiore a ml. 10,00 dal filo stradale per le costruzioni ricadenti all'esterno di detto centro abitato.

Le limitazioni di distanze dalle strade non valgono in caso di sopraelevazione di edifici già alti minimo m. 3,00 ed in caso di ampliamento sulla facciata della costruzione opposta al filo stradale.



#### Art. 54) Vincoli di rispetto

##### **A) VINCOLO DEI PARCHEGGI**

Nelle nuove edificazioni debbono essere riservati al di fuori delle reti stradali aree per parcheggi in misura non inferiore a quelli stabiliti dalle norme vigenti in materia.

In tutti i parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora piante d'alto fusto, scelte tra le essenze compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale ed in numero di ogni 25 mq di superficie destinata a parcheggi.

Tutti i parcheggi, pubblici e privati di uso pubblico (posizionati ai margini della superficie fondiaria ed in contatto diretto con la rete viaria), dovranno prevedere un adeguato numero di posti per portatori di handicap.

Dovranno essere progettati in sintonia del contesto urbano ed adeguati con una corretta e giustificata sistemazione esterna dell'intervento.

I parcheggi esterni dovranno essere distaccati dall'edificio di almeno ml. 3, salva diversa prescrizione degli strumenti attuativi di dettaglio.

Tale distacco dovrà essere trattato con una corretta sistemazione a verde comprendendo anche percorsi pedonali.

##### **B) VINCOLI DI RISPETTO IDROGEOLOGICO**

Dovranno essere rispettate le limitazioni stabilite dal R.D.L. 30.12.1923, n.3267, modificato con R.D.L. 03.01.1926, n.23, nonché dal R.D.L. 16.05.1926, n. 1126 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle zone edificabili interessate dai vincoli in questione è necessario ottenere il nulla osta del competente Assessorato Regionale.

##### **C) VINCOLI DI ELETTRODOTTI**

Nelle zone interessate dal passaggio degli elettrodotti, gli interventi sugli edifici esistenti e quelli di nuova costruzione devono essere realizzati nel rispetto della distanza minima consentita dalle normative vigenti in materia.

##### **D) VINCOLO CIMITERIALE**

Si richiama l'obbligo delle limitazioni stabilite dall'art. 338 del testo Unico delle Leggi Sanitarie 27.07.1934, n.1265; della legge 17.10.1957, n.983; della legge 04.12.1956, n. 1428 per i cimiteri di guerra.

##### **E) VINCOLO ARCHEOLOGICO**

Limitazioni stabilite dal D.Lgs n. 42 del 22/1/04.

##### **F) VINCOLO PAESAGGISTICO**

Limitazioni stabilite dal D.L.vo 22.01.2004, n. 42 e dalla Legge Regionale 19.12.1995, n. 59.

#### Art. 55) Sistemazione aree di distacco fra fabbricati

La costruzione di nuovi edifici deve essere accompagnata dalla messa a dimora ed al mantenimento di nuove alberature in misura non inferiore ad una pianta ogni 300 mc costruiti fuori terra e, comunque, con un minimo di 20 piante per ogni 10.000 mq di superficie fondiaria vincolata all'edificazione, qualora non sia disponibile superficie fondiaria di proprietà le piante, nella quantità indicata, saranno messe a dimora nelle aree verdi indicate dall'Amministrazione Comunale, secondo le indicazioni da essa fornite.

Le alberature da mettere a dimora prevalentemente di tipo ornamentale e comunque, tipiche della campagna Romana dovranno avere un'altezza non inferiore a ml 2.00 all'atto della messa a dimora. La presenza di alberature di alto fusto dovrà essere elaborata con soluzione progettuale che consenta la conservazione di tali alberature.

La quota delle sistemazioni esterne, in corrispondenza dei confini per terreni in pendio non può determinare a sistemazione avvenuta un dislivello superiore a ml 1.00 rispetto alla quota preesistente misurata in corrispondenza della linea di confine. Si deroga a tali limiti per specifiche situazioni tecniche con soluzioni da concordare con la Commissione Edilizia, se non già previste nel piano attuativo.



### Art. 56) Recinzioni

I muri di cinta prospicienti le strade, all'interno del centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del Decreto Legislativo 30.04.1992, n. 285, devono essere realizzate a distanza non inferiore a cm. 50 dal confine stradale. Potranno avere altezza massima di m. 1,00 ed essere sormontati da pannello in ferro lavorato (ringhiera);

I muri di cinta prospicienti le strade al di fuori del centro abitato delimitato ai sensi dell'art.4 del Decreto Legislativo 30.04.1992, n.285, dovranno rispettare le distanze di cui al D.P.R. 26.04.1993, n.147, sostituito dal D.P.R. 16.9.1996, n. 610.:

a) 5 m per le strade di tipo A, B;

b) 3 m per le strade di tipo C, F "strade vicinali".

Potranno avere altezza massima di m. 1,00 ed essere sormontati da pannello in ferro lavorato (ringhiera)

Le distanze e le altezze indicate ai suddetti punti possono essere derogate, previa autorizzazione del Comune, nei casi in cui esistano manufatti che abbiano già pregiudicato tale possibilità. In tal caso è consentito l'allineamento tenendo presente lo stato dei luoghi esistenti.

Ai sensi dell'art. 26 del NCDS, la realizzazione delle recinzioni è comunque subordinata al parere preventivo dell'Ente proprietario della strada.

### Art. 57) Tinteggiature e rivestimenti

In tutti gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

L'ufficio Tecnico Comunale eseguite le verifiche di cui sopra rilascia apposita autorizzazione per l'esecuzione di tali interventi. Nell'autorizzazione deve essere riportata la descrizione e l'immagine del campione di tinteggiatura o rivestimento autorizzato.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

## CAPITOLO V PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE



### Art. 58) Oggetti edilizi

1. L'edificazione nel territorio comunale e la destinazione d'uso degli immobili sono disciplinate dalle norme del presente regolamento, oltre che dalla prescrizione del P.R.G. e dagli strumenti urbanistici attuativi per ogni singola zona nella quale è ripartito il territorio comunale.

2. Gli oggetti edilizi sono così definiti:

- ORGANISMO EDILIZIO: può coincidere con una o più unità edilizie ed è l'insieme degli spazi progettati con autonomia funzionale;

- UNITA' EDILIZIA: costituisce l'aggregazione elementare di uno o più vani edilizi, solitamente coincide con la partizione catastale con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale

- VANO EDILIZIO: costituisce una porzione di spazio fruibile destinata ad accogliere una o più attività umane, sia per funzioni abitative, produttive o altro;

- ELEMENTI COSTITUTIVI: sono gli elementi che formano gli oggetti edilizi come le strutture, i tamponamenti e gli impianti.

3. Si classificano in:

A) LOCALI DI ABITAZIONE: quelli in cui si svolge la vita, la permanenza e l'attività di persone suddivisi in:

A/1: soggiorno, pranzo, cucine, camere da letto, in edifici di abitazione sia individuale che collettiva, Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A/2: Negozi di vendita, sale esposizione, sale da gioco, sale riunioni, palestre, laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri, officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio, o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive, parti di autorimesse destinate al posteggio ed a riparazioni, controlli, lavaggi, vendite, magazzini depositi ed archivi dove la permanenza di persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

B) LOCALI ACCESSORI sono quelli, come definiti negli articoli precedenti, ove la permanenza di persone è limitata a ben definite operazioni.

#### Art. 59) Requisiti

1. La fruizione degli oggetti edilizi ed il soddisfacimento delle esigenze dell'utenza sono garantiti da requisiti e livelli di prestazione.

- SICUREZZA
- FRUIBILITA'
- BENESSERE
- SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE

2. La verifica della sussistenza dei requisiti di cui sopra è fatta, secondo i disposti normativi vigenti, con autocertificazione del professionista e mezzi di misurazione diretta.

3. Le prescrizioni del presente regolamento sono ad integrazione delle specifiche normative vigenti e di eventuali piani di settore (piano del commercio ecc.).

#### Art. 60) Sicurezza

1. I requisiti normati interessano:

A) SICUREZZA STATICA - devono essere osservate le condizioni stabilite da leggi e norme vigenti.

B) SICUREZZA CONTRO INCENDI, FOLGORAZIONI ED INFORTUNI - devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Osservanza di tutte le leggi vigenti in materia di prevenzione incendi e di sicurezza sul lavoro;

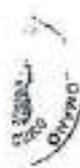
b) Tutti i materiali e le apparecchiature utilizzate per gli impianti elettrici devono essere dotati di marchio IMQ o contrassegno CEI;

c) Gli impianti elettrici debbono essere realizzati a regola d'arte nel rispetto delle specifiche disposizioni normative sugli impianti di terra, sugli impianti di protezione dalle scariche atmosferiche, sugli impianti AD;

d) Le tubature del gas, le canne fumarie, le canne di esalazione ed aerazione debbono essere posizionate e dimensionate in ottemperanza alle specifiche disposizioni legislative;

e) *Fatto salvo quanto prescritto dal D.M. 1-2-1986, le autorimesse private di solo parcheggio debbono essere provviste di:*

- pavimento impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno delle acque;
- materiali idonei a garantire l'isolamento acustico;
- tubazioni di distribuzione del gas non a vista;
- altezze minime (previste per questa funzione) pari a 2.20 ml. Per capacità di parcheggio non superiore a n.9 autoveicoli, ml. 2,40 per capacità maggiori di n.9 autoveicoli;
- aerazione naturale ove non sia prevista quella artificiale, che deve avvenire a mezzo di aperture ricavate nelle pareti e/o nei soffitti e disposte in modo da consentire un efficace ricambio dell'aria. Le aperture debbono avere una superficie non inferiore a 1/25 della superficie in pianta dell'autorimessa e tale verifica dovrà essere rappresentata graficamente;
- protezione dei collegamenti verticali (scale ed ascensori) e dotazione di zone filtro opportunamente areate;



- rampe o accessi a senso unico di marcia di larghezza non inferiore a ml. 3,00 e se a doppio senso di marcia ampiezza di ml. 4,50, con una pendenza massima consentita del 20% e raggio minimo della curva ml.8,25.

C) SICUREZZA IN CASO DI EMERGENZA – debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Rispetto delle norme e leggi nazionali vigenti in materia;

b) La larghezza delle vie d'uscita e delle rampe deve essere un multiplo di cm. 60 con un minimo di ml. 1,20.

D) SICUREZZA CONTRO LE CADUTE ACCIDENTALI – debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Rispetto di tutte le norme in materia di sicurezza ed infortunistica;

b) I parapetti e le barriere debbono avere un'altezza minima di ml. 1,00 e resistenza alle spinte orizzontali non inferiore a 120 Kg/m applicata al punto più alto;

c) Le barriere di scale, terrazze, porte-finestre debbono avere il corrimano ad altezza minima di ml. 1,00 e spazi liberi non maggiori di cm. 10, le scale non debbono avere alzate maggiori di cm.17;

d) Le superfici finestrate, comprese quelle ad altezza inferiore a ml. 1,00 debbono presentare una resistenza alle spinte orizzontali non inferiore a 120 Kg/m;

e) Le superfici finestrate ad altezza maggiore di ml. 1,50 dal piano di calpestio debbono essere dotati di meccanismi di pulizia azionabili dal basso.

E) SICUREZZA CONTRO LA PENETRAZIONE DI ANIMALI NOCIVI – debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Le finestre e tutte le aperture di aerazione dei sottotetti non abitabili devono essere rese impenetrabili da griglie o reti, ed analogamente nelle cantine le bocche di lupo e tutte le aperture;

b) Nei solai o vespai i fori di aerazione devono essere sbarrati con rete a maglia fitta;

c) Deve essere assicurata la tenuta delle fognature sia all'interno che all'esterno del fabbricato e nell'attraversamento delle murature.



#### **ART. 61)- ACCESSIBILITA' E BARRIERE ARCHITETTONICHE**

*Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla Parte II - Capo III - del DPR 6 giugno 2001 n.380, sono eseguite in conformità alle disposizioni di quest'ultima, a quelle previste dalla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, al regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al D.M. 14 giugno 1989, n. 236 del Ministro dei lavori pubblici.*

*Si dovrà tener conto inoltre della Delib.G.R. 27-3-2001 n. 424(Normativa barriere architettoniche, verifiche ed autorizzazioni. Linee guida).*

*Le autorimesse e parcheggi debbono rispettare tutte le prescrizioni a favore dei portatori di handicap e prevedere posti riservati, non personali, in misura minima di uno ogni 50 o comunque di uno per ogni autorimessa condominiale. L'accesso ai disabili, attraverso rampe o ascensori, dovrà essere garantito nel rispetto della vigente normativa.*

#### **ART. 61 bis)- DIMENSIONAMENTO ED ATTREZZABILITA' DEGLI SPAZI**

B) DIMENSIONAMENTO ED ATTREZZABILITA' DEGLI SPAZI – devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1) Ogni alloggio deve essere dimensionato in base al numero di utenti dichiarato che si prevedono;

2) Ogni alloggio, destinato ad uso abitazione, deve essere dotato di un numero di vani necessari alla funzione prevista e nel rispetto dei seguenti requisiti:

- per ogni abitante deve essere assicurata una superficie netta abitabile non inferiore a 24 mq. per i primi 3 abitanti ed a 10 mq per ciascuno dei successivi;

- le stanze delle abitazioni non devono avere una superficie inferiore a 9 mq; se esse sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può essere inferiore a 14 mq;

- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno di almeno 20 mq, il "posto cottura" eventualmente annesso al locale deve essere comunicante con quest'ultimo e dotato d'impianto di aerazione e di aspirazione forzata sui fornelli.

- l'alloggio monostanza deve avere una superficie lorda minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 38 mq se per una persona e non inferiore a 48 mq se per due persone;

- Nelle zone omogenee "A" di P.R.G. non è consentita la realizzazione di nuovi alloggi monostanza per una persona.

- Nelle zone omogenee "B" di P.R.G. è consentita la realizzazione di nuovi alloggi monostanza per una persona con un rapporto massimo di 1 alloggio su 5 per ogni nuovo intervento edilizio.

- Nelle zone omogenee "C" (CI-zona a ville, CII-zona residenziale artigiana e per pescatori, CIII-zona estensiva adiacente al centro cittadino, CIV-zona residenziale semintensiva, CV-zona residenziale parzialmente edificata) non è consentita sia la realizzazione di nuovi alloggi monostanza per una persona sia quelli per due persone, sono pertanto consentite in tali zone unicamente la realizzazione di alloggi con superficie lorda non inferiore a mq 72.

- Tutti i locali degli alloggi, esclusi quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scale e ripostigli per i quali deve essere previsto adeguato impianto di aerazione e ventilazione forzata, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso;

3) Tutti i vani edili devono avere dimensione in materia da consentire un adeguato grado di arredabilità;

4) Gli ambienti di lavoro devono essere realizzati secondo i requisiti previsti dalle leggi vigenti in materia di sicurezza ed igiene del lavoro garantendo per ogni addetto una superficie minima di lavoro di mq. 8 con una superficie utile minima di mq 20 per addetto;

5) Tutti gli ambienti di lavoro devono essere dotati di: unità igieniche, spogliatoi e docce, arredati con mobiletti e panche, ambulatorio dotato di lavandino con acqua potabile, locale mensa.

Tutti i locali devono avere costante aerazione, è aerazione artificiale purchè sia garantito un ricambio continuo di aria primaria pari a 2 volumi/ora.

I servizi debbono essere dimensionati in n.1 unità igienica ogni 10 addetti (distinti per sesso) per attività con un numero di addetti maggiori di 10;

6) Gli spogliatoi debbono avere una superficie minima di mq 8 fino a 5 addetti contemporaneamente presenti e comunque di 1,20 mq/addetto;

7) Per le attività con più di 35 addetti debbono inoltre essere soddisfatti i requisiti di cui al *D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 integrato dal Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.*

8) I pavimenti debbono essere realizzati in materiale resistente (impermeabile ove occorra) in tinta unita raccordata alle pareti con spigoli arrotondati, di facile pulizia e tale da evitare polvere ed accumulo di materiali;

9) Per i locali interrati o seminterrati, di cui sia ammesso l'uso, deve essere garantito l'isolamento dall'umidità delle murature, la presenza di finestre per aerazione ed illuminazione di superficie minima pari ad 1/8 della superficie di pavimento, scale di accesso e di sicurezza con larghezza rampa non inferiore a ml 1,20, uscita di sicurezza (secondo quanto previsto dal *D.Lgs. 9-4-2008 n. 81*, e dalle circolari in materia di prevenzione incendi emanate dal Ministero degli Interni).

10) Le prescrizioni di cui al punto B) comma 2 del presente articolo non si applicano in presenza di oggettivi impedimenti quali ad esempio la minor volumetria spettante al lotto rispetto a quella necessaria per il rispetto delle prescrizioni di cui sopra.

C) DOTAZIONI D'IMPIANTI – devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Tutti gli organismi devono essere dotati di impianti a norma della vigente legislazione relativi a:

- distribuzione di acqua potabile, nonché di acqua calda nei bagni e nelle cucine;
- distribuzione di energia elettrica;
- smaltimento delle acque usate, meteoriche, liquami, rifiuti solidi e/o liquidi;
- protezione dei rischi connessi con l'impianto elettrico;
- protezione degli incendi;
- distribuzione del gas di rete, ove già esista tale servizio.
- Espulsione dei gas combusti;

b) Gli apparecchi degli impianti ed i sistemi permanenti, al servizio dell'edificio, devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette; gli impianti termici o di sola produzione di acqua calda devono essere ubicati in locali provvisti di superfici finestra, per garantire il ricambio d'aria pari a quella consumata dalla combustione;

c) *"Fatto salvo quanto previsto dalle norme UNI-CIG 7131/99 e dalla normativa antincendio relativa alle diverse tipologie di edifici, l'installazione di bombole di peso superiore a 25 Kg deve essere prevista all'esterno dell'edificio in appositi contenitori dotati di sportelli con aerazione in alto e in basso."*

d) Tutti gli apparecchi a combustione devono essere dotati di una targa indicante i dati tecnici ed identificativi dell'apparecchiatura;

e) L'installazione di bombole di peso superiore a 25 Kg deve essere prevista all'esterno dell'edificio in appositi contenitori dotati di sportelli con aerazione in alto e in basso.

L'installazione di centrali termiche per riscaldamento centralizzato in edifici civili deve avvenire nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia nonché delle norme e prescrizioni del comando Vigili del Fuoco.

## Art. 62) Benessere

1. Le prescrizioni riguardano:

A) **BENESSERE RESPIRATORIO ED OLFATTIVO** – devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Deve essere garantita, attraverso la dotazione di infissi opportunamente posizionati e dimensionati, l'aerazione naturale dei vani destinati alla permanenza di persone;
- b) Nei locali con permanenza di persone deve essere assicurata la salubrità dell'aria, eventuali produzioni di odori sgradevoli derivanti da particolari attività lavorative devono essere immediatamente captati ed eliminati senza interesse spazi di soggiorno o di permanenza di persone;
- c) Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali, per garantire l'aerazione naturale, devono avere area minima al lordo dei telai, pari a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi;
- d) Deve essere assicurato, in rapporto alla tipologia dell'alloggio ed al dimensionamento dei vani principali, un valore del CUBO D'ARIA AMBIENTALI pari a:

- alloggi pluristanza:

letto per una persona 24,3 mc;

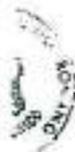
letto per due persone 37,8 mc;

soggiorno 54 mc.

La velocità dell'aria prevista in progetto in locali fruiti da persone e servizi da impianti di condizionamento o dotati di aeratori o di canne di aerazione non può essere maggiore dei seguenti valori:

- 0,25 m/s per locali non destinati ad attività produttive ed assimilabili;
- 0,50 m/s, fatta eccezione per particolari valori richiesti dal ciclo tecnologico, per locali destinati ad attività produttive o assimilabili.

I bagni possono avere aerazione forzata mediante aspiratore continuo e temporizzato che, con un limite di velocità dell'aria di 0,07 m/s, assicuri un numero di ricambi minimo di 2 volumi ambientali/ora se continuo o di 5 volumi ambientali/ora se temporizzato a 15'; l'aspiratore deve essere collegato a canna di esalazione autonoma da quelle a servizio di altri ambienti.



Deve altresì essere garantito il reintegro dell'aria estratta.

Nei vani interrati e seminterrati deve essere garantita, a mezzo di aperture, aerazione naturale dall'esterno o a mezzo di impianti di aerazione meccanica.

**B) BENESSERE TERMICO ED IGROTERMICO** – devono essere rispettate le seguenti condizioni:

a) La temperatura in °C nel periodo invernale deve essere uguale in tutti i locali riscaldati dell'alloggio e compresa fra i 18 e 20 °C; temperature maggiori sono ammesse solo per particolari attività (es. piscina) giustificato da elementi oggettivi;

b) *I requisiti energetici degli edifici, con particolare riferimento alla trasmittanza termica delle strutture opache verticali, di quelle opache orizzontali o inclinate e delle chiusure trasparenti, vanno conformati a quanto prescritto dal D.lgs 192 del 19/08/2005 così come modificato dal D.lgs 311 del 29/12/2006 (allegato C) in base alle zone climatiche "D", attribuita dal D.P.R. 26-8-1993 n. 412 (allegato A-RM).*

c) Tutti gli organismi edilizi devono essere dotati d'impianto di riscaldamento garantendo l'osservanza dei requisiti suddetti con i disposti della legge 10/91 per il contenimento dei consumi energetici.

**C) BENESSERE VISIVO** – devono essere rispettate le seguenti condizioni:

a) I vani edilizi devono essere dotati di superfici finestrate pari ad 1/8 delle superficie del pavimento al lordo dei telai, dedotte quelle poste nei primi 0,80 m. rispetto al piano di calpestio;

b) Le superfici vetrate devono avere un coefficiente di trasmissione della luce superiore a 0,7 (t);

c) La massima profondità dei vani, misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, non deve essere superiore a 2,5 volte l'altezza dei vani stessi;

d) Gli organismi edilizi devono essere progettati in maniera da garantire un'illuminazione adeguata agli impegni visivi previsti in progetto, posizionando le pareti finestre in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione;

e) Per parti apribili sotto i porticati il rapporto superficie finestrata apribile e superficie di pavimento dovrà essere calcolato facendo riferimento alla superficie di pavimento dell'ambiente interessato più quella dell'intero porticato prospiciente all'ambiente stesso;

f) Per parti apribili sotto aggetti superiori a ml. 1,30 le dimensioni minime dovranno progressivamente essere maggiorate di 0,06 mq ogni 5 cm di ulteriore aggetto e fino ad uno sporto massimo dei balconi di ml. 2,00, escluso i bagni;

g) Le scale devono essere illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre per ciascun piano di superficie minima mq. 1,00; è ammessa l'illuminazione dall'alto a mezzo di lucernaio la cui superficie sia pari o maggiore a mq. 0,40 per ogni piano servito compreso quello terreno.

L'illuminazione artificiale dei vani scala e dei pianerottoli deve essere almeno pari a 50 lux.

Nei vani scala è vietata l'apertura di finestre per l'illuminazione di locali contigui.

E' ammessa l'illuminazione diurna artificiale per:

- locali destinati ad ufficio;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività, commerciale, culturale, ricreativa e pubblici servizi;
- locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni d'illuminazione;
- locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagni;
- locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi di cottura;
- gli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale, con esclusione dei vani scala.

**D) BENESSERE Uditivo** – le progettazioni devono garantire il rispetto dei valori limiti di rumore per livelli di esposizione e per diverse attività quali previste dalle normative vigenti.

Le coperture devono essere progettate in maniera da garantire che i livelli sonori dei rumori prodotti dalla grandine e dalla pioggia nei vani edilizi sottostanti non superino i valori compatibili con le destinazioni d'uso degli stessi.

### Art. 63) Smaltimento e trattamento

1. Le prescrizioni riguardano:

A) SMALTIMENTO DI ACQUE METEORICHE E REFLUE – le strade, le piazze ed il suolo pubblico debbono essere provviste di cunette di raccolta delle acque meteoriche collegate al sistema di raccolta fognario principale destinato esclusivamente a tale scopo.

A cura dei proprietari va curato il convogliamento delle acque meteoriche nella rete pubblica.

Devono essere tenute distinte le acque meteoriche da altre acque di rifiuto, attraverso la separazione dei condotti.

I proprietari dei terreni devono mantenere questi in condizioni tali da evitare impaludamenti ed inquinamenti.

Le acque di rifiuto provenienti da case di abitazioni, spazi e locali di laboratorio, stabilimenti ed esercizi simili, devono essere convogliate nella rete pubblica.

La disciplina degli scarichi è regolamentata dal D.Lgs. 3-4-2006 n. 152 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle zone ove non esista fognatura pubblica lo smaltimento dei liquami deve essere effettuata secondo le disposizioni della vigente normativa in materia.

Tutti gli scarichi di liquami ed acque nelle pubbliche fognature, fatte salve le competenze di settore, devono essere autorizzati dagli Uffici Comunali Competenti, previa richiesta da parte dell'interessato.

L'inizio di attività industriali ed artigianali che possono influire sullo stato dell'ambiente, fatto salvo il rispetto di tutte le prescrizioni di legge deve essere comunicato preventivamente almeno 15 giorni prima della data d'inizio dell'attività medesima.

B) TRATTAMENTO DELLE EMISSIONI E DEI RIFIUTI – fa riferimento alle emissioni di fumi ed allo smaltimento dei rifiuti urbani speciali e tossico-nocivi che devono rispettare le leggi vigenti in materia ed i regolamenti comunali.



### Art. 64) Risparmio idrico

1. Con riferimento alla L.R. 27 Maggio 2008 n° 6, negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui rispettivamente all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche è obbligatorio:

a) il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;

b) l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;

c) l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua;

d) l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.

2. Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici. Sono altresì fatti salvi, nel caso di ristrutturazioni edilizie, eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati relativi agli interventi per il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e grigie di cui al comma 2, lettera a).

### Art. 65) Fonti energetiche rinnovabili

Ferma restando la disciplina di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche:



a) non necessitano di titolo abilitativo, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le installazioni effettuate da soggetti abilitati:

1) di 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;

2) di 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 a un massimo di 20 kWp per l'intero stabile;

3) di impianti eolici di potenza uguale o inferiore a 5 kWp negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi;

b) sono sottoposte a denuncia di inizio attività di cui all'articolo 22 del D.P.R. n. 380/2001, le installazioni di 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, sempre che non comportino modifiche dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari; per le installazioni degli impianti di cui alla lettera a), numeri 2) e 3), di potenza superiore ai limiti previsti dai citati numeri, si applica quanto previsto dal decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità) e successive modifiche.

#### Art. 65 bis) Disciplina per i rifiuti differenziati.

Ferma restando la disciplina di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche:

a) non necessitano di titolo abilitativo, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le installazioni effettuate da soggetti abilitati:

1) di 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;

2) di 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 a un massimo di 20 kWp per l'intero stabile;

3) di impianti eolici di potenza uguale o inferiore a 5 kWp negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi;

b) sono sottoposte a denuncia di inizio attività di cui all'articolo 22 del D.P.R. n. 380/2001, le installazioni di 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, sempre che non comportino modifiche dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari; per le installazioni degli impianti di cui alla lettera a), numeri 2) e 3), di potenza superiore ai limiti previsti dai citati numeri, si applica quanto previsto dal decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità) e successive modifiche.

Per gli interventi sopra indicati, nelle zone sottoposte a vincolo di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) prima dell'inizio lavori è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica.

#### Art. 66) Risparmio energetico e definizione del volume

1. Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, si prevede, per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fissato dallo strumento urbanistico, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente ad eccezione dei casi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, lo scempero:

a) del maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri;

b) del maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri e, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 centimetri;

c) delle serre solari con vincolo di destinazione e, comunque, di dimensioni non superiori al 15 per cento della superficie utile dell'unità abitativa realizzata;

d) degli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, alla captazione diretta dell'energia solare, alla ventilazione naturale ed alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno.

2. Il contenimento del consumo energetico realizzato con gli interventi di cui al comma 1 deve essere dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il titolo abilitativo, anche in conformità con quanto previsto dal D.lgs. 192/2005.

3. Si applica lo scomputo dei maggiori volumi realizzati ai sensi del comma 1 anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire.

4. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 3 sono applicabili anche agli interventi di recupero degli edifici esistenti, a condizione che siano salvaguardati gli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico nonché gli allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali, e le falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

5. Ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 30-5-2008 n. 115, nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

6. Ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 30-5-2008 n. 115, nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti."

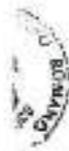
#### Art. 66 bis) Caratteristiche tecniche degli impianti di illuminazione.

Gli impianti di illuminazione esterna sono realizzati in conformità ai requisiti tecnici e prestazionali per la limitazione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici di seguito indicati:

a) per gli impianti di tipo stradale con impiego di armature stradali o di altro genere: emissione massima 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 95° e oltre;

b) per gli impianti a prevalente carattere ornamentale e di arredo urbano con lanterne, lampare o corpi illuminanti similari dotati di ottica interna: emissione massima 10 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 100° e oltre;

c) per gli impianti a prevalente carattere ornamentale e di arredo urbano con ottiche aperte



di ogni altro tipo: emissione massima 25 cd/klm a 90°, 5 cd/klm a 100° e 0 cd/klm oltre 110°;

d) per gli impianti di qualsiasi altro tipo anche con uso di proiettori e torri-faro: emissione massima 15 cd/klm a 90° se con ottiche simmetriche, 5 cd/klm a 90° se con ottiche asimmetriche e comunque 0 cd/klm a 100° e oltre per entrambi i tipi.

1) Per gli impianti di illuminazione esterna di facciate di edifici pubblici o privati, di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 17) e successive modifiche, con sagoma regolare, o di illuminazione di particolari degli stessi edifici, il flusso luminoso diretto verso l'emisfero superiore, non intercettato dalle superfici della struttura illuminata, non deve superare il 5 per cento di quello emesso dai corpi illuminanti, con luminanza media delle superfici di 2cd/m<sup>2</sup>. Tali impianti sono spenti o riducono il flusso luminoso dalle ore 24,00 nel periodo di ora solare e dalle ore 1,00 nel periodo di ora legale. La riduzione non può comunque essere inferiore al 30 per cento.

2. Per gli impianti di illuminazione esterna di facciate di edifici pubblici o privati o di altri beni, ivi compresi quelli di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del d.lgs. 42/2004, con sagoma irregolare, il flusso luminoso diretto verso l'emisfero superiore, non intercettato dalle superfici della struttura illuminata, non deve superare il 10 per cento di quello emesso dai corpi illuminanti, con luminanza media di 2cd/m<sup>2</sup>. Tali impianti sono spenti o riducono il flusso luminoso dalle ore 24,00 nel periodo di ora solare e dalle ore 1,00 nel periodo di ora legale. La riduzione non può comunque essere inferiore al 30 per cento.

3. Per gli impianti di illuminazione esterna di facciate di capannoni, insediamenti industriali, artigianali, commerciali, abitazioni private e di ogni altro tipo di edificio, è vietato l'uso di sistemi di illuminazione dal basso verso l'alto. Tali impianti hanno una luminanza media delle superfici non superiore a 1 cd/m<sup>2</sup>, sono spenti dalle ore 24,00 nel periodo di ora solare e dalle ore 1,00 nel periodo di ora legale o dotati di riduttore di flusso, emesso per gli stessi orari, con una riduzione del flusso luminoso non inferiore al 30 per cento. Sono altresì fatti salvi i limiti di emissione del flusso luminoso fuori sagoma di cui ai commi 1 e 2.

4. Le insegne luminose di non specifico ed indispensabile uso notturno sono spente dalle ore 24,00 nel periodo di ora solare e dalle ore 1,00 nel periodo di ora legale ed hanno una luminanza media di 10 cd/m<sup>2</sup>. Per le insegne di esercizi commerciali o altro genere di attività che si svolgano dopo tale orario, lo spegnimento coincide con quello di chiusura degli stessi esercizi o attività. Le insegne non dotate di luce interna sono illuminate dall'alto verso il basso.

5. Il contributo ai valori di illuminamento sul piano di calpestio dovuto agli apparecchi privati preposti all'illuminazione delle vetrine e delle zone di accesso ai negozi, ad una distanza di 100 cm dalla vetrina, non deve superare il valore di 100 lux. La luminanza media sulle superfici delle vetrine, misurata da un punto situato sull'asse centrale ad 1 metro di distanza dalla vetrina e ad 1,50 metri da terra, non deve superare il valore di 10 cd/m<sup>2</sup>.

6. In tutti gli impianti di cui all'articolo 2, con flusso luminoso complessivo superiore a 150 klm, il flusso medesimo va ridotto dopo le ore 24,00 nel periodo di ora solare e dopo le ore 1, 00 nel periodo di ora legale, in misura non inferiore al 30 per cento e comunque nel rispetto dei limiti minimi fissati dalle normative tecniche relative alla sicurezza stradale.

7. Le disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 6, limitatamente allo spegnimento e alla riduzione del flusso luminoso, non sono obbligatorie per gli impianti di illuminazione delle strutture in cui vengono esercitate attività relative all'ordine pubblico, all'amministrazione della giustizia e della difesa.

#### Art. 66 ter) Divieti

1. Su tutto il territorio Comunale è vietato:

- l'uso di lampade con efficienza luminosa inferiore a 90 lm/W per gli impianti di cui all'articolo 66 bis, lettere a) e d), nonché inferiore a 60 lm/W per gli impianti di cui alle lettere b) e c) del medesimo articolo; l'utilizzo di lampade a più bassa efficienza luminosa è possibile per gli impianti di illuminazione pubblica a carattere ornamentale e per gli impianti di illuminazione di beni di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del d.lgs 42/2004, qualora esistano comprovate esigenze di resa del colori;
- l'uso di fasci di luce, roteanti o fissi, per meri fini pubblicitari o di richiamo, quando gli stessi siano rivolti dal basso verso l'alto con diffusione verso l'emisfero superiore; ogni elemento preposto alla riflessione direzionale dei fasci luminosi è considerato parte integrante del sistema di illuminazione - sorgente secondaria - ed è quindi soggetto alle limitazioni sull'emissione di flusso;
- la proiezione di immagini o messaggi luminosi nel cielo sovrastante il territorio regionale o sul territorio stesso, anche se gli impianti che li generano sono situati al di fuori di esso;
- l'utilizzazione delle superfici di edifici o di altri beni architettonici o naturali per la proiezione o l'emissione di immagini, messaggi o fasci luminosi, fatta salvo quanto previsto dall'articolo 66 bis, commi 1, 2, 3 e 7.

#### Art. 66 quater) Progettazione, realizzazione e conduzione degli impianti di illuminazione

Per la progettazione, realizzazione e conduzione degli impianti luminosi su tutto il territorio Comunale oltre alle norme di cui agli art. 66 bis) e 66 ter) del presente regolamento bisognerà rispettare le norme dettate in materia dalla Legge Regione Lazio nr. 23 del 13.04.2000 e del relativo Regolamento regionale nr. 8 del 14/04/2005.

#### Art. 66 quinquies) Incentivi per interventi di bioedilizia

- il Comune prevede, per gli interventi conformi al protocollo regionale, la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, in misura crescente in relazione al livello di sostenibilità energetico-ambientale e comunque fino ad un massimo del 50 per cento, ovvero adotta, in riferimento agli edifici a maggiori prestazioni energetico-ambientali, altre forme di incentivazione.
- la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria può essere cumulata ad eventuali altre riduzioni sui medesimi, previste nella normativa vigente.
- gli Incentivi di cui al presente articolo sono cumulabili con gli altri contributi previsti dall'art 14 della LR 6 del 2008 e dalla normativa vigente.

### **CAPITOLO VI DECORO ESTETICO - AMBIENTALE**

#### Art. 67) Decoro, manutenzione, sicurezza

1. Ogni edificio ed ogni parte di esso devono essere mantenuti in buono stato di conservazione, garantendo la sicurezza, la stabilità delle strutture ed il decoro.

2. Qualora gli edifici non presentino i requisiti indicati e richiesti dall'ambiente urbano, il Sindaco può imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzione, di pavimentazioni, di portici, di impianto del verde ecc.)

#### Art. 68) Aggetti degli edifici

1. Gli aggetti delle facciate non devono costituire pericolo per le persone e cose.

Negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici devono essere rispettati i seguenti limiti:

- a) Sporgenza massima di zoccoli di rivestimento cm.5;
- b) Aggetti di cornici, bancali, lesene non maggiori di cm.10;
- c) Apertura verso suolo pubblico di infissi, persiane, inferriate ad altezza dal marciapiede non inferiore a m 3,00;
- d) Aggetto di balconi su marciapiedi non superiore a m. 1,20 e comunque con sporgenza massima fino a cm.60 dal filo esterno del marciapiedi, ed altezza dalla quota di questo non inferiore a m.3,00;

e) Aggetto di pensiline su marciapiedi, ad altezza non inferiore a m.3,50 dalla quota di questo misurata nel punto d'intradosso più basso della pensilina o della mensola di sostegno, con sporgenza massima fino a cm.60 dal filo esterno del marciapiede.

2. E' fatto obbligo ai proprietari di garantire il decoro estetico di tutti gli aggetti.

Quelli prospicienti strade pubbliche devono essere mantenuti costantemente in condizioni di ordine e decoro, curandone la manutenzione e predisponendo addobbi floreali, scegliendo essenze compatibili con il luogo.

3. E' vietata per questi ultimi l'apposizione di cartellonistica pubblicitaria sulle ringhiere e sui sistemi di protezione ed altresì l'ubicazione di caldaie murali a gas o di ogni altro elemento e struttura che possa pregiudicare l'armonia ed il decoro urbano, curando l'adozione di specifici accorgimenti tecnici.

4. E' vietato sugli aggetti ed attraverso aperture prospicienti strade pubbliche, procedere alla stenditura di bucato ed altresì di effettuare operazioni di sbattitura e spolveratura:

#### Art. 69) Depositi di materiale – Depositi di rifiuti urbani

1. I depositi di materiali, alla rinfusa ed accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali.

Sono consentiti nelle zone produttive, a condizione che a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale e degli Organi Competenti non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, e per l'incolumità pubblica e privata.

2. Il conferimento di rifiuti solidi urbani e rifiuti inerti deve avvenire nel rispetto del regolamento comunale per lo smaltimento dei rifiuti.

#### Art. 70) Portici e pavimentazione

1. La costruzione di portici destinati al pubblico transito è obbligatoria laddove le prescrizioni di P.R.G. o degli strumenti urbanistici di dettaglio li prevedano.

2. E' altresì obbligatoria per i proprietari la costruzione di marciapiedi su area di loro proprietà soggette al pubblico transito.

3. Le pavimentazioni saranno realizzate con materiali antisdrucchiolo.

Tutti gli elementi dovranno essere costruiti con materiali da indicarsi nel progetto nonché tutti gli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche.

4. E' fatto obbligo ai proprietari di garantire la manutenzione dei piani di calpestio eliminando ogni causa di alterazione (rigonfiamenti, avvallamenti, lesioni, discontinuità) che possano costituire cause di pericolo.

5. Le tettoie o pensiline quando sono collegati con locali abitabili costituiscono pertinenza e pertanto soggetta a semplice autorizzazione edilizia, ovvero a DIA.

Le tettoie, per quanto riguarda le superficie sono soggette alla medesima limitazione già definita per i portici.

6. Per le tettoie, pensiline, portici, si applicano le disposizioni relative ai distacchi fra fabbricati, dal filo stradale e dai confini.

7. Nessuna limitazione di altezza al portico è posta nelle nuove costruzioni.

Per interventi volti alla costruzione di soli portici su edifici esistenti questi debbono essere conformi alle situazioni di contesto: le altezze dovranno essere comprese entro i limiti di m. 2,40 e m. 3,80 rispettivamente per le quote d'imposta più bassa e più alta.

#### Art. 71) Ingressi carrai

1. La loro ubicazione non deve intralciare il pubblico transito, il raccordo a mezzo di rampe con il suolo pubblico non deve avere pendenza maggiore del 5% e deve essere previsto, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico di transito, un tratto piano pari ad almeno ml. 3,50 di lunghezza.

L'uscita dalle autorimesse, pubbliche e private, verso spazi pubblici deve essere segnalata. Fra queste e le uscite pedonali di spazi pubblici deve intercorrere una distanza minima di m 10,00. Deve essere in ogni caso assicurata una buona visibilità al conducente anche a mezzo di specchi.

#### Art. 72) Strade e passaggi privati

1. La costruzione o l'apertura al pubblico transito di strade, portici, passaggi coperti o scoperti, è soggetta ad autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà in relazione alla situazione ambientale imporre caratteristiche tipologiche alle opere.

#### Art. 73) Impianti accessori

Gli elementi sporgenti delle coperture degli edifici dovranno essere inseriti organicamente nel contesto architettonico e risultare dagli elaborati progettuali.

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica, di pubblico interesse o decoro urbano l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

#### Art. 74) Canali di gronda e pluviali

1. Le acque meteoriche delle coperture, sia verso suolo pubblico che verso cortili interni o spazi coperti, dovranno, attraverso i canali di gronda, essere convogliate nei pluviali e, per gli scarichi su strada, nella fognatura.

Eventuali scarichi di pluviali sui marciapiedi pubblici devono essere autorizzati e dovranno essere comunque tali da garantire il pubblico transito senza costituire intralcio e/o pericolo.

#### Art. 75) Apposizione di contatori

1. Per gli edifici prospicienti spazi pubblici, marciapiedi, e strade urbane centrali l'apposizione di contatori per forniture di pubbliche utenze (ACQUA, GAS ELETTRICITA', LINEA TELEFONICA) deve rispettare e garantire il decoro dell'ambiente e condizioni di omogeneità, sia dei materiali che delle condizioni di ubicazione.

Tali interventi sono da sottoporsi alla preventiva autorizzazione comunale, nella quale potranno essere indicate prescrizioni particolari da rispettare.

Debbono essere realizzati in modo da non costituire pericolo o intralcio per la pubblica incolumità.

2. Sono comunque da rispettare le distanze minime dalla quota di calpestio del marciapiede o del piano esterno finito di cm. 50.



3. Nelle nuove costruzioni l'ubicazione degli stessi è da prevedersi preferibilmente verso la linea di confine e ove possibile nelle limitrofe vicinanze di contatori già presenti o privilegiando, per i nuovi, tali disposizioni alle stesse quote e comunque comprendendole all'interno del muro di base delle recinzioni.

#### Art. 76) Insegne, tendoni, tabelle pubbliche, cassette per corrispondenza

1. L'apposizione di qualsiasi oggetto a scopo pubblicitario (insegne, cartelli, tende, tendoni, vetrine, serrande e relative diciture, lampade, lampioni, decorazioni, murales ecc.) dovrà rispettare le disposizioni dettate dall'apposito regolamento Comunale in materia.

#### Art. 77) Serrande e cancelli

1. Non è ammessa alcuna sporgenza dal vivo del muro.

#### Art. 78) Apposizione di indicatori

1. E' riservata all'Amministrazione, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati ed edifici, prospettanti su spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi a:

- Indicazioni toponomastiche,
- Cartelli per indicazioni stradali,
- Cartelli per indicazioni altimetriche,
- Cartelli indicatori di pubblici servizi,
- Orologi elettrici,
- Sostegni per fili elettrici conduttori.



#### Art. 79) Apposizione di manifesti

1. Previa autorizzazione comunale e pagamento delle relative imposte pubblicità l'affissione di manifesti e materiale pubblicitario è consentita esclusivamente nei luoghi appositamente individuati ed indicati dall'amministrazione.

2. Qualsiasi violazione comporta la corresponsione di una penale così come stabilita.

#### Art. 80) Numeri civici

1. Il Comune assegnerà ad ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati, il numero civico e ne farà apporre l'indicatore a cura e spese del proprietario.

2. Il numero sarà collocato, in maniera ben visibile, sulla parte destra (per chi guarda) del portone o del cancello d'ingresso, ad un'altezza di m.2,20.

In caso di nuove costruzioni o di aperture di nuovi ingressi in edifici esistenti i proprietari devono presentare richiesta o contestualmente alla richiesta di licenza d'uso, per l'attribuzione del numero civico.

3. In caso di demolizione di edifici o di soppressione di aperture il proprietario è tenuto a comunicare al Comune il numero o i numeri civici che saranno soppressi.

4. E' fatto altresì divieto di coprire od occultare gli indicatori toponomastici.

#### Art. 81) Materiali di finitura esterna e serramenti

1. Qualsiasi intervento di applicazione di materiali di finitura esterna e serramenti, deve essere preventivamente sottoposto all'esame dell'Ufficio Tecnico Comunale, che rilascerà apposita autorizzazione in tal senso.

Alla domanda deve essere allegata documentazione tecnica idonea ad illustrare chiaramente i materiali e le rifiniture di facciate e delle coperture.

2. La sostituzione, integrazione o l'utilizzo di nuovi materiali per esterni sempre consoni all'ambiente in cui sono inseriti, devono risultare nelle richieste.
3. Elementi architettonici di pregio o di testimonianza storico devono essere conservati.
5. Qualsiasi intervento su edifici esistenti non può prescindere dal rendere le facciate dei fabbricati esistenti e/o da realizzare alle caratteristiche estetiche degli edifici circostanti.

#### Art. 82) Impianti di climatizzazione e parabole

Fatto salvo quanto stabilito all'art. 68 del presente regolamento, nella zona omogenea "A" e "B" di PRG l'installazione di nuovi impianti di climatizzazione con apparati esterni e l'installazione di parabole o impianti di ricezione radio-televisivi diversi dalle tradizionali antenne e soggetto ad autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per gli impianti preesistenti rispetto all'approvazione del presente regolamento, l'interessato dovrà presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda di regolarizzazione.

Ove tale domanda non venisse presentata, il Sindaco è facoltà in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica, di pubblico interesse o decoro urbano di disporre la rimozione di detti impianti e la loro installazione secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale. Nel resto del territorio del Comune l'installazione di tali impianti dovrà essere effettuata inserendo gli stessi nel contesto architettonico dell'edificio con adeguate strutture di schermatura.

E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica, di pubblico interesse o decoro urbano la rimozione di detti impianti e la loro installazione secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

### **CAPITOLO VII TUTELA DEL PAESAGGIO NATURALE E URBANO**



#### Art. 83) Salvaguardia e formazione del verde

1. Con esclusione degli interventi sulla vegetazione ed alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e di pubblica sicurezza è vietato l'abbattimento di alberi d'alto fusto in assenza di apposita autorizzazione delle autorità competenti.

2. Per ogni albero abbattuto ne devono essere messi a dimora due.

3. Nelle aree di pertinenza di alberature è vietato il deposito di materiali di qualsiasi tipo, la realizzazione di discariche o scarichi, e di pavimentazioni che possono renderle impermeabili.

4. Qualsiasi lavoro (scavo, impianti e rete ecc.) relativi a impiantistica tecnologica devono rispettare distanze e precauzioni tali da non compromettere l'apparato radicale.

5. I progetti di nuove costruzioni sono vincolati alle disposizioni del presente articolo.

#### Art. 84) Arredo Urbano

1. Interventi qualificativi l'immagine urbana, realizzata sia da singoli proprietari o riuniti e dalla pubblica amministrazione, devono tendere all'armonioso inserimento dell'oggetto nel contesto urbano, utilizzando materiali omogenei con gli esistenti ed essenze autoctone.

2. I proprietari sono tenuti alla cura e alla manutenzione periodica delle proprie abitazioni, ingressi, recinzioni, balconi e pertinenze.

I proprietari di abitazioni con antistanti spazi verdi, verso suolo pubblico, sono tenuti alla organizzazione e cura di questi.

3. In caso di recinzioni verso suolo pubblico, strade o marciapiedi, dovrà essere garantita la sicurezza ed incolumità di persone o cose. Eventuali siepi verdi, o essenze varie (roseti, arbusti, cespugli), dovranno, per le nuove piantumazioni, rispettare le distanze minime previste da leggi e regolamenti; per quelli esistenti è fatto obbligo ai proprietari di

provvedere alla potatura e pulizia periodica, curando che eventuali rami non fuoriescano dalle recinzioni costituendo pericolo per il pubblico passaggio.

## CAPITOLO VIII LOTTIZZAZIONE DI TERRENO A SCOPO EDILIZIA



### Art. 85) Definizioni

**1. Sono lottizzazioni di terreno:**

a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;

b) le iniziative tendenti ad attuare le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente. La lottizzazione convenzionata è intesa come strumento esecutivo alternativo al Piano Particolareggiato. La previsione delle opere di urbanizzazione quindi, pur costituendo un criterio atto a distinguere la lottizzazione dalle semplici iniziative edilizie, non costituisce una componente necessaria della lottizzazione in quanto il suo contenuto non si esaurisce nella predisposizione delle opere di urbanizzazione. Pertanto il ricorso al piano di lottizzazione è ammissibile e può essere necessario anche nei casi in cui esso non preveda, in quanto già esistenti, la predisposizione delle opere di urbanizzazione;

c) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;

d) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione sia primaria che secondaria i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;

**2. Ai sensi e per gli effetti della legge 47/85 si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportano trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti dagli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.**

**3. Costituiscono lottizzazioni improprie ed abusive del terreno:**

a) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali e commerciali, indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti o adottati ed in difformità ad essi;

b) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti.

### Art. 86) Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

1. I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, salvo che, nei contratti stessi, sia inserita la seguente dichiarazione: "l'acquirente è a conoscenza che il terreno acquistato non è compreso in una lottizzazione autorizzata e, pertanto, detto terreno non può essere utilizzato a scopo edilizio".

#### Art. 87) Piano di Lottizzazione

Il ricorso al piano di lottizzazione può avvenire su iniziativa dei privati o del Comune, il quale ha la possibilità di invitare i proprietari di aree esistenti in singole zone a presentare un progetto di lottizzazione o di provvedere alla compilazione d'ufficio, qualora gli stessi proprietari non aderiscano all'invito.



#### Art. 88) redazione dei progetti di lottizzazione

1. I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali.

#### Art. 89) Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

1. I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

2. A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio deve essere allegato il progetto in cinque copie, composto dai seguenti elaborati tecnici:

1) relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione e con espresso riferimento ai vari vincoli eventualmente gravanti sul comprensorio della lottizzazione ed agli adempimenti posti in essere ovvero da porre in essere, in relazione alla normativa vincolistica vigente, corredata dai seguenti allegati:

a) relazione geologica e idrogeologica e le ricerche svolte;  
b) specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;  
c) stima analitica degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati;

d) tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

3) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:

a) le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;

b) gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;

c) le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

d) l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti, con l'indicazione delle dimensioni stradali, dei marciapiedi, delle opere di fognatura e acquedotto;

5) il progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie e delle unità abitative.

3. Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri

storici, la convenzione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

#### Art. 90) Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità

1. Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico comunale e della Commissione Urbanistica/Edilizia, se istituita, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, decide l'accoglimento o il motivato rigetto.
2. Il progetto di lottizzazione meritevole di accoglimento ed il relativo schema di convenzione sono sottoposti dal Sindaco all'esame del Consiglio comunale entro i 30 giorni successivi.
3. Si applica comunque la speciale procedura prevista dall' articolo 28 della Legge Urbanistica 17.08.1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni e dell' articolo 2 della Legge Regionale 02.07.1987, n° 36, per quanto concerne gli adempimenti e i termini previsti in tale normativa.
4. Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente il nullaosta alla lottizzazione nonché l'approvazione della deliberazione consiliare, prima della stipula della convenzione il lottizzante dovrà presentare a garanzia dell' esecuzione delle opere di urbanizzazione polizza fidejussoria di importo pari al costo delle opere stesse valutate secondo il prezzario della Regione Lazio; il Sindaco procederà alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.
5. La convenzione, una volta approvata con deliberazione consiliare nei modi e termini di legge e divenuta esecutiva, è trascritta a cura e spese del lottizzante. Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

#### Art. 91) Modalità per lo scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione.

##### Divieto di compensazione

1. Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.
2. Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.
3. Non vanno altresì scomputate dagli oneri di urbanizzazione, le opere che i concessionari debbono sostenere per l'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

#### Art. 92) Concessioni nell' ambito delle lottizzazioni

1. Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell' ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le norme contenute nei capitoli inerenti del presente Regolamento e la normativa vigente in materia, nonché la successiva normativa integrativa o modificativa.

#### Art. 93) Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

1. L' Ufficio tecnico comunale deve coordinare la progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di lottizzazioni contigue o facenti parte di comparti omogenei al fine di ottimizzare la viabilità e l' uso dei servizi a rete
2. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dal presente Regolamento.



178  
COMUNICAZIONE

3. Durante la esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

4. Nel caso di varianti che comportino modifiche delle aree da destinare a servizi collettivi o verde pubblico, variazione del numero dei lotti, della volumetria totale, delle superfici utili e delle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, si applicherà la procedura prevista dalla Legge Regionale 2 luglio 87, n° 36.

#### Art. 94) Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

1. L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

#### Art. 95) Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione

1. Nella convenzione vengono precisate le penalità per inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione. Resta vietato lo scomputo in corso d'opera dell'importo della polizza fidejussoria

2. Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80 % di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto allo svincolo della polizza fidejussoria.

3. Lo svincolo della polizza fidejussoria può avvenire esclusivamente previa autorizzazione del Sindaco.

4. Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo, si fa rinvio alle vigenti disposizioni che disciplinano la materia ed alle regolamentazioni che in materia verranno introdotte a seguito della evoluzione normativa.

### **CAPITOLO XI DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**



#### Art. 96) Sanzioni

1. Il mancato rispetto degli obblighi specificatamente previsti dal presente regolamento a carico dei soggetti interessati, fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste da leggi statali e regionali o da speciali disposizioni, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia approvato con D.P.R. 6.6.2001, n. 380.

#### Art. 97) Controllo e repressione degli abusi

1. Ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali il Responsabile del Servizio esercita mediante funzionari del Comune ed agenti di Polizia Municipale la vigilanza su tutte le attività di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale.

2. L'assenza o difformità delle realizzazioni dagli atti autorizzativi o concessori comporta l'adozione dei provvedimenti di disciplina edilizia previsti dalle norme vigenti.

#### Art. 98) Interpretazione

Nel caso in cui dovessero nascere problemi interpretativi relativi alle norme del presente regolamento, spetta alla C.E.C. l'adozione dei provvedimenti di interpretazione autentica

del presente regolamento a norma di quanto disposto dall'art. 48 del presente regolamento.

Nel caso in cui la C.E.C. non sia stata istituita spetta alla Giunta Comunale, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'adozione di detti provvedimenti.

Il provvedimento di interpretazione autentica dovrà essere sottoposto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale.

#### Art. 99) Abrogazioni

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie o incompatibili con le norme del presente Regolamento.

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento prevalgono su eventuali analoghe disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di antecedente approvazione, prevalgono inoltre, su quelle di strumenti urbanistici vigenti o adottati unicamente per quanto attiene le definizioni di carattere generale e/o per quelle prettamente regolamentari."

#### Art. 100) Entrata in vigore

1. L'efficacia normativa del presente Regolamento Edilizio inizia a decorrere dalla data in cui si è compiuto il termine di affissione, nell'albo del comune, della delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale, previo l'espletamento delle procedure di cui all'art. 71 della L.R. 38/99.

