

COMUNE DI

SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO  
(FROSINONE)

**REGOLAMENTO EDILIZIO  
COMUNALE**

# **TITOLO PRIMO**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO UNICO**

#### **ART. 1**

##### **OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente Regolamento disciplina ogni attività di trasformazione, urbanistica ed edilizia, del suolo del sottosuolo del territorio comunale diretta alla realizzazione di: nuove costruzioni; conservazione e modificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente; formazione di piani urbanistici, di lottizzazione ed attuativi di iniziativa pubblica e/o privata; realizzazione di opere di urbanizzazione in genere l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale, eccezione fatta per le normali opere di trasformazione agricola.

#### **ART. 2**

##### **OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

1. Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica ed edilizia, nell'ambito del territorio del Comune, deve chiedere apposito permesso 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, ovvero nei casi prescritti dalla vigente normativa statale e/o regionale e dal presente regolamento, darne preventiva comunicazione scritta al Comune.

#### **ART. 3**

##### **ONEROSITA' 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. L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali o regionali, attinenti alle materie disciplinate dal presente regolamento, comporta l'adeguamento automatico delle disposizioni regolamentari senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

## **TITOLO SECONDO**

### **INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

#### **CAPO I**

#### **PERMESSO DI COSTRUIRE – DENUNCIA**

### **ART. 5**

#### **PERMESSO DI 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 fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 6;
- 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), fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 7;
- N) Installazione di capannoni, ponti e impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, 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;
- Q) Opere e costruzioni relative all'installazione di complessi turistici complementari quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei (roulottes, case mobili e simili su aree pubbliche);
- R) Realizzazione da parte di privati, enti o cooperative, per la gestione di servizi pubblici a finalità sociale, di attrezzature, chioschi per ristoro e/o manufatti per deposito;
- S) 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;
- T) Annessi agricoli ed impianti di serra;
- U) Collocamento in opera di ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;
- V) Mutamenti di destinazione d'uso commessi ad interventi di ristrutturazione edilizia in zona A (centro storico).

2. Ai sensi dell'art. 41 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 è ammesso, entro i limiti previsti dalle norme dello strumento urbanistico,

l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici od impianti pubblici o d'interesse pubblico.

L'interesse pubblico dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare ed inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizioni dei volumi, entità e tipi di servizi.

## ART. 6

### INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

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. 64 e in conformità alla normativa del P.R.G.;*
- 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 *aventi una volumetria non superiore al 20 % di quelle dell'edificio principale;*
- j) Le opere individuate da legge statale e regionale.

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. 7**

### **ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA**

Non sono soggette a concessione o a denuncia d'inizio attività:

Le opere definibili di manutenzione ordinaria e cioè le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici con utilizzo degli stessi materiali e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

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;

La demolizione di opere abusive ordinata dal Sindaco;

Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

## **ART. 8**

### **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 al Sindaco ovvero di presentare, contestualmente all'inizio delle stesse, qualora ne sussista la necessità, la richiesta del permesso o della D.I.A.

## CAPO II

### INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI

#### ART. 9

##### INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Nell'ambito della definizione contenuta nella lett. a) dell'art. 3 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 sono compresi gli interventi che riguardano:

1. Riparazione e rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni ed esterni alle costruzioni, senza alterazione dei materiali e colori preesistenti;
2. Riparazione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti;
3. 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;
4. La riparazione delle gronde e dei pluviali;
5. La manutenzione dei frontalini e delle ringhiere di terrazzi e balconi;
6. 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 *senza variare le caratteristiche esistenti*;
7. L'esecuzione di rappezzati ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
8. 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;

9. La costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari;
10. La riparazione delle recinzioni di cancellate, inferriate e simili;
11. La sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi nel rispetto dei materiali preesistenti e delle caratteristiche originarie;
12. 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. 10**

### INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Nell'ambito della definizione contenuta nella lettera b), dell'art. 3 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 sono compresi gli interventi che riguardano:
  - 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 purchè 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. 11**

### INTERVENTI DI RESTAURO

1. Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere e sono 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 *con le previsioni dello strumento urbanistico vigente (approvato)* 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. 12**

## INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Nell'ambito della definizione contenuta nella lettera c), dell'art. 3 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 sono compresi gli interventi che riguardano:

A) I precedenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria 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.

B) Gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione dei fabbricati, anche fuori sito e purché nella stessa area omogenea di appartenenza.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione (anche fuori sito) dei fabbricati sarà possibile nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) il fabbricato esistente potrà essere demolito e ricostruito secondo le volumetrie esistenti;
- b) le demolizioni e ricostruzioni saranno possibili ed autorizzabili quando per motivi strutturali non è possibile la riparazione ovvero nel caso in cui non sia conveniente il pieno e funzionale recupero del preesistente fabbricato o anche per motivi geologici o di rispetto dal D.P.R. 147/93 e s.m.i. (distanze da rispettare a protezione del nastro stradale);
- c) 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;
- d) 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 permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

## **ART. 13**

### **INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Nell'ambito della definizione contenuta nella lett. d), dell'art. 3 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, sono in particolare inclusi:
- A) le opere e gli interventi ivi compresi quelli previsti negli articoli precedenti, volti 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 sia in termini strutturali che funzionali, anche attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione, con spostamento di sito del fabbricato nell'ambito dello stesso lotto, che possa modificare la sagoma e l'aspetto del fabbricato *per le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica*.
- Tali interventi comprendono anche il mutamento della destinazione d'uso e dell'assetto distributivo, nonché l'alterazione parziale del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari. Essi non devono comportare incrementi di volume e di superficie lorda;

## **ART. 14**

### **INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

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

## **ART. 15**

## INTERVENTI DI 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 e nel rispetto dello strumento urbanistico vigente.

### ART. 16

## INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

1. Sono di demolizione e ricostruzione gli interventi consistenti nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato con il rispetto della superficie lorda e dei volumi esistenti, con adeguamento delle altezze nell'ipotesi in cui queste siano inferiori alle minime imposte dalla normativa vigente.
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).

### ART. 17

## INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

*Sono da considerarsi «interventi di nuova costruzione»:*

*1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6);*

*2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;*

*3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;*

*4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;*

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

6) *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;*

7) *la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.*

## **ART. 18**

### **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.

## **ART. 19**

### **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. 20

### 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 collochino, 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. 21

### 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 *denuncia di Inizio Attività*;  
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, 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.22**

### **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. Fino alla data di adozione e successiva approvazione del P.R.G., in assenza di altra diversa regolamentazione, è consentito il mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, per tutti i fabbricati esistenti sul territorio comunale legittimi o legittimati ai sensi della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.  
Non è invece consentita la trasformazione di volumi accessori ai fabbricati principali, e come tali non computabili ai fini volumetrici, a superfici utili.

## ART.23

### 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. Le OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA sono quelle indicate al comma 8 del D.P.R. 380/0, *relative ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.*

## ART. 24

### OPERE COMUNALI

1. Per le opere pubbliche comunali la deliberazione che approva il progetto con la relativa spesa viene approvato o l'opera autorizzata tiene luogo del 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 e dal verbale di validazione, ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. 21.12.1999, n. 554.

# TITOLO TERZO IL FUNZIONAMENTO AMMINISTRATIVO

## CAPO I

### NORME DI PROCEDURA

#### ART. 25

#### DOMANDA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La domanda per ottenere il permesso di costruire è indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia, istituito con deliberazione di G.C. n. 157 del 9.9.2003. 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. 952 C.C.;
  - c) il superficiario al di sotto del suolo art. 952 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. 26

### 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, sopralzi, modifiche deve essere allegato in triplice copia 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 i 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 (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 PLANO VOLUMETRICO** 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 messa a dimora di un nuovo albero di alto fusto ogni 100 mq. Di superficie fondiaria 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, imm modificabile 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 esame progetto nella misura appresso indicata:
    - € 25,82 se la cubatura di progetto è inferiore a mc. 1.000;
    - € 51,65 se la stessa cubatura è compresa tra mc. 1.000 e mc. 2.000;
    - € 103,29 se la stessa cubatura è superiore a mc.2.000.

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

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 Sindaco può richiedere 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.

*Ai fini del rilascio del permesso di costruire, ha facoltà di prevedere l'installazione dei pannelli foto voltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo tale di garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità abitativa.*

## 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 al Sindaco per l'autorizzazione provvisoria allo scarico o agli scarichi liquidi, qualora sia prevista l'immissione nelle pubbliche fognature a norma del D.L.vo 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.P.R. 24 maggio 1988, n. 203.
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 alla legge 1 giugno 1939, n.1089, nonché i lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente delle località d'insieme e delle bellezze individuali vincolate ai sensi del D.L.vo n. 42/2004, fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali.
11. I progetti appartenenti alle categorie del DPCM 10 agosto 1988, n. 377 dovranno essere corredati da tutte le informazioni previste dal DPCM 27 dicembre 1988 per la valutazione d'impatto ambientale di cui all'art.6 della legge 8 luglio 1986, n. 349, ss.mm.ii e redatti in conformità alle esigenze di tutela dell'inquinamento acustico delle popolazioni interessate.

## **INQUINAMENTO LUMINOSO**

1. *Ai sensi della Legge Regionale 13.4.2000, n. 23, si intende per inquinamento luminoso ogni forma di irradiazione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste.*
2. *La suddetta legge prescrive misure per la riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso sul territorio regionale derivante dall'uso degli impianti di illuminazione esterna di qualsiasi tipo, ivi compresi quelli a carattere pubblicitario, che oltre a ridurre i consumi energetici, perseguono la finalità di tutelare e migliorare l'ambiente e di consentire il miglior svolgimento delle attività di ricerca e divulgazione scientifica degli osservatori astronomici, professionali e non professionali.*
3. *E' competenza del comune:*
  - a) *l'integrazione del regolamento edilizio in conformità alle disposizioni del regolamento regionale 18.4.2005, n. 8;*
  - b) *la collaborazione con la Regione per la divulgazione delle problematiche e della disciplina relativa alla riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso;*
  - c) *la promozione, anche di concerto con i gestori degli osservatori astronomici e con le locali associazioni di astrofili, dell'adeguamento della progettazione, installazione e gestione degli impianti privati di illuminazione esterna alle norme transitorie di cui all'articolo 12 della L.R. 23/2000;*
  - d) *la vigilanza sul rispetto delle misure stabilite per gli impianti di illuminazione esterna dal regolamento di cui alla lettera a);*
  - e) *l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui all'articolo 10 della prefata Legge Regionale 13.4.2000, n. 23.*
4. *Gli impianti di illuminazione esterna, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento Regionale 18.4.2005, n. 8, 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 simili 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.*
5. *l'installazione o la modifica degli impianti di illuminazione esterna, in violazione delle relative norme tecniche, comporta l'applicazione, da parte del Comune, la sanzione amministrativa da lire 500 mila a lire 2 milioni. I proventi delle sanzioni di cui al presente articolo, introitati dal comune ai*

sensi dell'articolo 182 della [legge regionale 6 agosto 1999, n. 14](#) concernente: «Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo» sono prioritariamente impiegati da comuni stesso per l'adeguamento degli impianti pubblici di illuminazione esterna alle norme tecniche del regolamento regionale n. 8/2005.

## **Disposizioni tecniche per la progettazione, la realizzazione e la conduzione di impianti di illuminazione pubblica e privata**

### **1. Ambito di applicazione**

Le prescrizioni riportate nell'allegato A del regolamento regionale n. 8/2005, devono essere applicate agli impianti di illuminazione pubblica e privata, caratterizzati da un flusso luminoso complessivo (somma del flusso emesso dalle singole sorgenti luminose) non inferiore a 100 klm. Per gli altri impianti non è previsto alcun adempimento contenuto nel citato allegato A.

### **2. Attività**

Le prescrizioni riportate nell'allegato A del regolamento regionale n. 8/2005 sono riferite alla seguenti attività:

#### 2.1 Progettazione

#### 2.2 Esecuzione e collaudo

#### 2.3 Conduzione

2.1 Progettazione (Contenuti minimi che deve contenere il progetto illuminotecnico):

- ◆ Planimetria quotata dell'impianto (scala non inferiore a 1:500)
- ◆ Sezioni utili per il posizionamento degli apparecchi di illuminazione
- ◆ Disegno schematico del posizionamento degli apparecchi di illuminazione (almeno in pianta) con i relativi puntamenti
- ◆ Relazione tecnica contenente i seguenti elementi:

#### 1. Riferimenti al luogo ed ai vincoli normativi

##### a. Strumenti normativi vigenti

##### b. Caratteristiche ambientali, storiche, urbanistiche, cromatiche del luogo

##### c. Classificazione dell'impianto d'illuminazione in relazione alle caratteristiche del luogo e delle attività a cui è dedicato (Zone tipo)

##### d. Classificazione delle strade secondo il Nuovo Codice della Strada, con riferimento al Piano Urbano del Traffico, se esistente

##### e. Analisi degli impianti di illuminazione esistenti nelle aree limitrofe: sistema di installazione, tipologia degli apparecchi e delle lampade, sistema di distribuzione elettrica

##### f. Dichiarazione rispetto all'eventuale appartenenza ad una "zona di particolare protezione", in prossimità di un osservatorio astronomico (art. 6 [legge n. 23/2000](#))

##### g. Rispondenza ai criteri contenuti nel Regolamento Tecnico di Attuazione

##### h. Verifica sulla "luce molesta". Misura dell'illuminamento verticale medio sulle superfici vetrate. Tale valore deve risultare minore o uguale a 10 lux

##### i. Esistenza ed effetto di schermature naturali o artificiali

#### 2. Soluzioni illuminotecniche adottate e criteri di scelta

#### 3. Impianto elettrico e componenti

##### a) Sorgenti luminose

- Temperatura di colore della luce (K)
- Gruppo di resa dei colori (Ra)
- Flusso luminoso di ogni lampada (lm)
- Potenza elettrica delle lampade (W)
- Potenza elettrica dissipata dal complesso lampada-unità di alimentazione (W)
- Tensione di alimentazione (V) e relativa tolleranza ( $\pm X\%$ )
- Efficienza luminosa (lm/W)
- Vita media delle lampade (h)
- Posizioni di funzionamento vincolanti
- b) Apparecchi di illuminazione
  - Tipo di apparecchio
  - Curva fotometrica (in forma grafica e tabellare)
  - Grado di protezione IP
  - Classe di protezione elettrica
  - Classe di protezione termica
  - Rendimento
  - Caratteristiche degli ausiliari elettrici di alimentazione
  - Marchi
- c) Sistema di illuminazione
  - Potenza complessiva impiegata (KW)
  - Tabella con posizione e puntamento di ogni singolo apparecchio di illuminazione, sia in gradi di inclinazione che in riferimento alle coordinate cartesiane
  - Strutture di sostegno e tolleranze di montaggio degli apparecchi di illuminazione
  - Descrizione dei sistemi per la riduzione del flusso luminoso (se previsti)
  - Accessibilità degli apparecchi e delle sorgenti, in funzione dei sistemi di pulizia e manutenzione
  - Risultati delle simulazioni illuminotecniche in conformità a quanto richiesto dalle norme tecniche di settore (strade, impianti sportivi, etc.).

4. Elementi di progetto in deroga rispetto alla normativa vigente, ampiamente documentati.

2.2 Esecuzione e collaudo (adempimenti tecnico-amministrativi)

a. Ad inizio lavori: dichiarazione del proprietario che comunica all'ufficio competente del Comune il nome della Ditta Installatrice.

b. Entro 60 giorni dalla fine lavori:

1. certificazione di rispondenza della realizzazione a quanto previsto nel progetto, rilasciata dalla Ditta Installatrice al Committente (assunzione di responsabilità complementare a quanto previsto dall'art. 113 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380;

2. collaudo tecnico: misure strumentali a campione dei parametri previsti dalla Normativa vigente e certificazione di rispondenza a quanto previsto nel progetto.

2.3 Conduzione (Documenti a disposizione per eventuali controlli presso l'impianto o l'ufficio tecnico del conduttore)

a. Presa in carico dell'impianto da parte del proprietario, tramite dichiarazione firmata, che, verificati gli adempimenti di cui alle fasi 1 e 2, si assume le responsabilità relative a:

`3.3 mantenimento del coefficiente di utilizzazione degli apparecchi sopra un valore minimo di riferimento;

`3.3 mantenimento, in seguito alle fasi di sostituzione delle lampade, delle caratteristiche di resa cromatica, temperatura di colore, efficienza luminosa di progetto. Relativamente alla resa cromatica ed all'efficienza le caratteristiche delle nuove lampade potranno essere uguali o superiori a quelle di progetto, compatibilmente ai livelli massimi di emissione previsti;

` 3.3 *mantenimento, in seguito alle fasi di pulizia, manutenzione e sostituzione degli apparecchi di illuminazione e delle strutture di sostegno, delle caratteristiche geometriche di emissione di progetto.*

*b. Piano di Manutenzione.*

*c. Verbale di verifica periodica dei consumi e dei valori assunti dalle grandezze illuminotecniche di progetto.*

## ART. 27

DOCUMENTI A CORREDO DI DOMANDE PER INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA.

### A) DENUNCE INIZIO ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA

1. La comunicazione della denuncia di inizio attività urbanistico-edilizia ai sensi dell'art. 22, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, a firma del proprietario, deve essere corredata della seguente documentazione redatta in triplice copia e presentata *almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori* 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 approvati *non in contrasto con quelli adottati* ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
    - 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 D.P.R. n. 42/2004, 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 *con particolare riferimento al D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contabile) dell'impresa esecutrice dei lavori;*
- i) Versamento delle somme dovute per diritti di Segreteria;
- l) Versamento alla Tesoreria comunale della somma di € 25,82 per diritti di esame della DIA stessa.

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 della C.E.C.

## ART. 28

DOCUMENTI A CORREDO DI DOMANDE DI AUTORIZZAZIONI AI SENSI DEL D.L.vo 22.1.2004, n. 42 E DELLA LEGGE REGIONALE 19 DICEMBRE 1995, N. 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) Versamento alla tesoreria comunale della somma di € 10,33 per diritti esame della autorizzazione stessa.

## **ART. 29**

### **DOCUMENTI A CORREDO DI DOMANDE DI AUTORIZZAZIONI PER INTERVENTI AMBIENTALI DI RILEVANTE ENTITA'**

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 della somma di € 25,82 per diritti di segreteria.

## ART. 30

### DOCUMENTI A CORREDO DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE PER LA COLTIVAZIONE DI CAVE E TORBIERE.

*Alla domanda concernente il rilascio della autorizzazione per l'attività di coltivazione di materiali di cava e torbiera, va allegata la seguente documentazione:*

*a) relazione sugli esiti del piano di ricerca previsto all'articolo 3 del regolamento regionale 14.4.2005, n. 5;*

*b) piano di coltivazione e di recupero ambientale previsto all'articolo 5 del regolamento regionale 14.4.2005, n. 5;*

*c) titolo comprovante la disponibilità dell'area sulla quale si intende svolgere l'attività di coltivazione corredato di certificati e cartografie catastali;*

*d) certificazione di iscrizione all'albo professionale del direttore responsabile dei lavori o certificazione comprovante quanto previsto all'articolo 100, comma 5, del D.Lgs. n. 624/1996;*

*e) certificato di iscrizione alla Camera di commercio, industria, agricoltura ed artigianato del richiedente;*

*f) certificato generale del casellario giudiziale e certificati dei carichi pendenti relativi al titolare della impresa o del legale rappresentante;*

*g) certificazione prevista dalla vigente normativa antimafia e quella comprovante la regolarità della situazione contributiva;*

*h) certificazione della cancelleria del tribunale o certificato della Camera di commercio, industria, agricoltura ed artigianato dal quale risulti che l'impresa non si trovi in stato di fallimento o liquidazione e non abbia presentato domanda di concordato;*

*i) relazione firmata dal titolare dell'impresa o dal legale rappresentante concernente:*

1) le capacità tecnico-economiche dell'impresa ad effettuare i lavori di coltivazione richiesti, con esplicitazione delle macchine ed impianti a disposizione nonché delle unità lavorative occupate;

2) la descrizione delle eventuali precedenti esperienze nel settore estrattivo, con particolare riferimento all'attività di cava effettuata e all'efficacia delle opere di ricomposizione ambientale realizzate;

3) il fatturato annuo;

l) certificato di destinazione urbanistica relativa all'area su cui si intende svolgere la coltivazione, nonché, limitatamente all'area stessa, cartografia dei piani territoriali paesistici (PTP) di cui alla [legge regionale 6 luglio 1998, n. 24](#) (Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico) e successive modifiche e dei piani territoriali provinciali generali (PTPG) di cui alla [legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38](#) (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche, ove esistenti;

m) relazione geologica, geotecnica, geomineraria prevista all'articolo 6 del regolamento regionale 14.4.2005, n. 5;

n) relazione naturalistica, faunistica, vegetazionale prevista all'articolo 7 del regolamento regionale 14.4.2005, n. 5;

o) computo metrico estimativo di cui all'articolo 8 del regolamento regionale 14.4.2005, n. 5;

p) elaborati grafici, cartografia e documentazione fotografica;

q) progetto relativo al rispetto delle norme di sicurezza;

r) valutazione di impatto ambientale prevista dall'articolo 46 della [L.R. n. 6/1999](#).

2. Per la presentazione della documentazione di cui sopra, si applicano le disposizioni previste dagli articoli 46 e 47 dei [D.P.R. n. 445/2000](#).

## ART. 31

### 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. 32**

#### **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;
2. *La denuncia di inizio attività relativa al punto 1), a firma del proprietario, deve essere corredata della documentazione indicata all'art. 27 e redatta in triplice copia e presentata almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori allo Sportello Unico per l'Edilizia:*

### **ART. 33**

#### **PROCEDURA PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DEL PERMESSO DI COSTRUZIONE 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. *Lo Sportello Unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.*

### **ART. 34**

#### **DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA**

1. Il responsabile del procedimento amministrativo qualora ravvisi che la documentazione delle istanze presentate, per gli interventi previsti dal presente regolamento e dalle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, non sia sufficiente ai fini dell'esame, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, comunica all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.

- La documentazione potrà essere richiesta per una sola volta.
2. I termini per l'esame delle singole istanze decorrono ex novo dalla presentazione all'Amministrazione dell'ultimo dei documenti richiesti.
  3. In caso di mancata presentazione di quanto richiesto la domanda si considererà abbandonata e si procederà all'archiviazione dopo mesi tre.
  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. 35**

### **PROCEDURA 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 quindici giorni 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: Quest'ultima si esprime entro 20 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. 36

### RILASCIO DEL PERMESSO EDILIZIO

1. Il funzionario responsabile o suo delegato, acquisita la proposta *del responsabile* 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.
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. 37

### 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 *allegando il certificato di collaudo finale, redatto dal progettista o da tecnico abilitato, attestante anche la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta della avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5, del D.P.R. 380/2001.*

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.

*La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.*

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. 38**

### **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 assuntore 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. 39**

### **INIZIO E FINE LAVORI**

1. 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. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, trasmette all'Amministrazione concedente, prima dell'inizio dei lavori, il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori unitamente alla seguente documentazione:
  - atti inerenti il rispetto di cui al D.Lgs. 9.4.2008, n. 81;
  - Dichiarazione dell'organico medio annuo delle imprese esecutrici, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
  - Certificato di regolarità contributiva delle imprese. (Documento Unico di Regolarità Contributiva - DURC).
3. Entro i successivi trenta giorni l'Ufficio Tecnico, previa comunicazione deve procedere ad un contraddittorio con l'interessato per la verifica della corrispondenza dell'intervento all'organizzazione di cantiere.

## **ART. 40**

### **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 e al 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.

10. 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. 41**

### **STRUTTURE PROVVISORIALI 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.

## **CAPO II**

### **AUTORIZZAZIONE ALL'USO**

#### **ART. 42**

##### **VERIFICHE E VISITE**

1. 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.43**

##### **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

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 46/90 e relativo regolamento di attuazione;
  - d) Dichiarazione della conformità dell'impianto elettrico ai sensi dell'art. 113 del D.P.R. 380/2001;

- 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. 44**

### **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. 45**

### **MANUTENZIONE PERIODICA DEGLI IMMOBILI**

1. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni da personale qualificato per accertare le condizioni dell'immobile.

2. I proprietari hanno l'obbligo di garantire le condizioni di abitabilità, agibilità e decoro delle costruzioni e di provvedere ad eseguire i lavori necessari.

## **CAPO III**

### **LA COMMISSIONE EDILIZIA CONSULTIVA**

#### **ART. 46**

##### **COMPITI DELLA COMMISSIONE**

1. La Commissione Edilizia Consultiva, è composta dei MEMBRI DI DIRITTO e da n. 6 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. 35 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 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.

## ART. 47

### COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE

1. Sono MEMBRI DI DIRITTO della C.E.C.:
  - Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale-settore edilizia privata che la presiede;
  - 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 di cui al D.Lgs. 9.4.2008, n. 81;
  - d) Tre esperti di cui due che rappresentino il gruppo consiliare di maggioranza, l'altro il 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.

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. 48**

### **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 *del Presidente* e di almeno la metà *più uno dei membri elettivi*, 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.

## TITOLO QUARTO

### NORME PER L'EDIFICAZIONE

#### CAPO I

#### PRESCRIZIONE URBANISTICHE

##### ART. 49

#### PARAMETRI DI TRASFORMABILITA' 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.
2. La disciplina urbanistica che regola il processo di trasformazione del territorio fa riferimento, per fornire le prescrizioni e le regole per la successiva progettazione urbanistica ed edilizia, a grandezze ed indici urbanistici.

##### ART. 50

#### PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI-EDILIZI

1. Il processo edilizio è regolato da indici, rapporto di due grandezze, finalizzati a controllare il relativo indice ad ogni parte del territorio e di seguito definiti.
  - **SUPERFICIE TERRITORIALE - ST -** : è la superficie, calcolata con riferimento ad un insediamento perimetrato, esistente o previsto dagli strumenti urbanistici, al lordo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generali esistenti o previsti all'interno dei predetti perimetri.
  - **SUPERFICIE FONDIARIA - SF -** : è la superficie che residua dalla differenza tra la superficie territoriale e la superficie occupata, all'interno di questa, dalle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

- **INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE – IT-** : è il rapporto tra il volume massimo edificabile e la superficie territoriale di una zona. E' espresso in mc/mq.
- **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA – IF -** : è il rapporto tra il volume massimo edificabile e la superficie fondiaria di una zona.
- **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA – UF -** : è il rapporto percentuale della superficie lorda edificabile rispetto alla superficie fondiaria disponibile. E' espresso in mq/mq.
- **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO:** trattasi della superficie minima, variabile per ogni singola zona territoriale omogenea di P.R.G., necessaria per operare un intervento di trasformazione fisica edilizia.
- **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:** quelle indicate all'art. 23, punto 2), del presente regolamento.
- **OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:** quelle indicate all'art. 23, punto 3), del presente regolamento.
- **OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALE:** quelle di carattere generale necessario per allacciare ai pubblici servizi le zone territoriali omogenee.
- **SUPERFICIE COPERTA DELL'EDIFICIO:** l'area risultante dalla proiezione, sul terreno, di tutte le parti edificate, fuori terra, e delimitate dalle superfici esterne delle pareti perimetrali con esclusione dei balconi, pensiline, aggetti di tipo ornamentale, gronde, scale a giorno e quant'altro di simile interessanti non più di ml. 1,50, ma compresi i porticati nei limiti in cui sono conteggiati come volume secondo quanto indicato dalla circolare dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio n. 2045/94 e n. 45 del 3.12.1999.
- **RAPPORTO DI COPERTURA:** Si intende il rapporto tra la superficie coperta, o copribile, di un edificio/manufatto e la superficie fondiaria.
- **VOLUME DI UN EDIFICIO:** è il volume risultante dalla somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle tamponature perimetrali, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alle quote del terreno circostante l'edificio secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume, seminterrato od interrato, sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare. Per il calcolo del volume massimo ammesso dalle prescrizioni di zona del P.R.G. si intende parte integrante delle presenti norme la Circolare dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio n. 2045/94 e n. 45 del 3.12.1999.
- **VOLUME EDIFICABILE RESIDENZIALE NELLE ZONE "C" DEL P.R.G.:** risulta determinato dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale all'intera superficie del comprensorio con esclusione della viabilità esterna al comprensorio e confinante con esso. Per il calcolo delle superfici delle aree da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico, all'interno di ciascun comprensorio, ad ogni abitante sono attribuiti 100 mc. di detto volume.

- **ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO:** è l'altezza massima fuori terra dell'edificio; pertanto nessun ambiente abitabile, o parte di esso, potrà essere posto sopra tali quote, anche se computato nella volumetria autorizzabile. Tali altezze sono calcolate per ciascuna fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede antistante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta.
- **ALTEZZA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO:** sono misurate:
  - **a)** nel caso di edifici coperti a terrazzo, sino al piano di calpestio del terrazzo di copertura. Fanno eccezione solo i volumi tecnici di cui alla L.R. 35/77, articolo 19, come interpretata con la circolare dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio n. 2045/94 e n. 45 del 3.12.1999.
  - **b)** nel caso di edifici coperti a tetto, in corrispondenza dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta del tetto (linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio) qualora questa risulti a quota superiore alla precedente; ciò nel caso in cui le falde del tetto abbiano pendenza non superiore al 35% e la linea di colmo sia posta non oltre m. 2,50 sopra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; ove, invece, la pendenza delle falde risulti superiore al 35% o il colmo superi il limite di m. 2,50, le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea d'imposta del tetto.
- **DISTANZA TRA EDIFICI:** è la distanza minima tra le fronti degli edifici misurata nei punti di massima sporgenza, compresi i balconi, tettoie e pensiline se non compresi entro un aggetto di m. 1,50, ed esclusi aggetti ornamentali ed architettonici realizzati entro il limite di m. 0,50. Il calcolo delle distanze tra gli edifici è computato sulla base delle prescrizioni del D.M. 1444/68 in combinato disposto con le norme tecniche di attuazione del P.R.G. per ciascuna zona o sottozona territoriale omogenea.
- **DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA':** è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini di proprietà.
- **DISTANZA DAI PERIMETRI DI ZONA:** è la distanza minima tra le fronti dell'edificio ed i perimetri di zona territoriale omogenea come individuati nelle planimetrie del P.R.G.
- **DISTANZA DELL'EDIFICIO DALLA VIABILITA':** è la distanza minima tra le fronti dell'edificio ed il confine stradale come individuato ai sensi del Codice della Strada di cui al D.L.vo 30.4.1992, n. 285, articolo 3, 1° comma, punto 10).
- **LIMITE DI P.P.E.:** nelle tavole del P.R.G. sono individuati i perimetri delle zone in cui le previsioni sono realizzate subordinatamente alla approvazione dei Piani attuativi del P.R.G., di iniziativa pubblica o privata.
- **SUPERFICIE COMPLESSIVA DELL'INTERVENTO:** è la superficie totale territoriale in presenza di piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata; ovvero è la superficie totale fondiaria asservita alla costruzione per la quale si richiede il permesso di costruire.

## ART. 51

### **EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA.**

1. *Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. Eventuali edificazioni da destinare ad usi di tipo esclusivamente residenziale estensivo sono realizzabili nelle zone C di cui all'articolo 56 della L.R. n. 38/1999 e ss.mm. ii.*
2. *Le nuove edificazioni di cui al comma 1 sono consentite secondo quanto previsto nel presente articolo.*
3. *Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.*
4. *Gli edifici di cui al comma 3 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.*
5. *Le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3, della L.R. 38/1999. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.*
6. *L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10 mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30 mila metri quadri.*
7. *Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5 mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.*
8. *Fatto salvo quanto previsto dal comma 7, in quanto Comune con popolazione inferiore a duemila abitanti avente zone agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, è consentita la realizzazione di annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500 metri quadri, purché gli stessi lotti siano utilizzati per lavorazioni agricole da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare.*
9. *Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di*

*prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.*

*10. Il lotto minimo per cui è possibile richiedere il permesso di costruire ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del Comune, di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'articolo 57 della L.R. 38/1999 e ss.mm.ii.*

## **ART. 52**

### **INDICI EDILIZI**

#### **1. COSTRUZIONI FUORI TERRA:**

La superficie utile lorda è calcolata sommando le superfici di ciascun piano delimitate dal perimetro esterno della muratura.

Il volume dell'edificio viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno della muratura, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, o dei solai di copertura.

*Nel caso di edifici coperti a tetto, in corrispondenza dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta del tetto (linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio) qualora questa risulti a quota superiore alla precedente; ciò nel caso in cui le falde del tetto abbiano pendenza non superiore al 35% e la linea di colmo sia posta non oltre m. 2,50 sopra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; ove, invece, la pendenza delle falde risulti superiore al 35% o il colmo superi il limite di m. 2,50, le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea d'imposta del tetto.*

#### **2. COSTRUZIONI ACCESSORIE:**

Costituisce costruzione accessoria quella che si aggiunge al fabbricato principale destinato alla residenza, ad ufficio o altra attività; *essa non può avere una superficie superiore al 20 per cento di quella residenziale esistente con altezza massima di m. 3,50 e di cui costituisce pertinenza ai sensi del codice civile.*

Ricadono nella nozione di costruzione accessoria: le cantine, i ripostigli, le soffitte o locali sottotetto che abbiano l'altezza massima interna di m. 2,20 alla linea di colmo e pendenza delle falde *non superiore al 35%*, i depositi, i magazzini non di vendita, 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.

Sono da considerare, invece, nel calcolo della SU i locali **SOTTOTETTI ABITABILI** che presentino un'altezza media di m. 2,70 e con altezza minima di m.1,60 alla linea di imposta del tetto. Devono presentare

adeguate aperture al fine di garantire ottimali condizioni di areazione e d'illuminazione.

### 3. COSTRUZIONE DI AUTORIMESSE:

*Sono consentite la costruzione di autorimesse, nel rispetto della normativa vigente, a servizio di edifici esistenti che ne risultino sprovvisti fino a 36 metri quadrati di superficie utile per ogni unità abitativa.*

### 4. 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.

### 5. VOLUMI INTERRATI O SUPERFICI INTERRATE:

Sono esclusi dal computo della cubatura o delle superfici i volumi o le superfici relativi ai locali interrati (o seminterrati solo quando non emergenti dal piano di campagna per più di cm. 70), 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.

Nel caso di costruzione su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere destinati ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

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 e ss.mm. ii. e nel rispetto della stessa.

### 6. ESCLUSIONE DAL CONTEGGIO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI.

Potranno escludersi dal conteggio del volume e della superficie degli edifici:

- a) i volumi o locali tecnici come sopra definiti e nei limiti suindicati;
- b) i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri aggetti o elementi a carattere ornamentale;
- c) i locali interrati, alle condizioni e nei limiti sopra specificati;
- d) i porticati e le gallerie se destinati ad uso pubblico ed a tale destinazione vincolati; per gli altri casi questi verranno integralmente conteggiati, agli effetti della determinazione della cubatura o della superficie, quando la somma delle superfici delle pareti perimetrali chiuse, comprendendo in esse anche eventuali pilastri o strutture di sostegno, superi la somma delle superfici delle parti di parete lasciate aperte.

*Saranno parimenti considerati nella cubatura o nella superficie i porticati la cui superficie complessiva per singole unità immobiliari risulti maggiore del 25% della superficie coperta esistente dell'unità stessa: il computo è effettuato per la sola porzione eccedente tale rapporto.*

e) Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, ai sensi della L.R. 27.5.2008, n. 6, è previsto per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fissato dallo strumento urbanistico e fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, lo scomputo:

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, la captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno.

f) Il contenimento del consumo energetico realizzato con gli interventi di cui al punto e), deve essere dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il titolo abilitativo, anche in conformità con quanto previsto dal [d.lgs. 192/2005](#).

g) lo scomputo dei maggiori volumi realizzati ai sensi del punto e), è applicato anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire.

h) Le disposizioni di cui ai punti e) ed f) 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.

## 7. AREE EDIFICABILI:

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

- più aree dello stesso richiedente il permesso di costruire, non contigue o interrotte da zone e sottozone con altra destinazione;
- le aree anche dello stesso proprietario, che per il computo dell'edificabilità siano già state asservite ad altre costruzioni.

## 8. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

*Ove si dimostri con relazione di professionista abilitato che le caratteristiche geologiche non siano idonee o siano particolarmente svantaggiose, sono consentiti interventi di demolizione e di ricostruzione in altra area, anche in assenza di lotto minimo, purché i volumi a destinazione residenziale siano non superiori a quelli equivalenti dell'edificio demolito.*

9. *Per le costruzioni già esistenti, non soggette a vincoli di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, ove il rapporto superficie abitabile/abitanti sia divenuto sfavorevole per sopraggiunte nuove esigenze, anche di carattere igienico-sanitario e/o ove non siano rispettati i requisiti di cui al punto B dell'art. 60, capo III del presente Regolamento è consentito una tantum l'aumento dei volumi residenziali sino ad un massimo di 100 metri cubi.*

*A dimostrazione delle condizioni sopra descritte, dovrà essere prodotta dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47, del D.P.R. 445/2000, a firma del richiedente e del progettista.*

## ART. 53

### DISTANZE, DISTACCHI ED ALTEZZE

1. **DISTANZA DALLA STRADA :** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta al ciglio stradale, inteso questo come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti.
2. **DISTANZA DAI CONFINI :** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta ai confini di proprietà.
3. **DISTANZA TRA I FABBRICATI O TRA I CORPI DI FABBRICA:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, - tra i punti più sporgenti dei perimetri delle superfici coperte.
4. Fino alla adozione e successiva approvazione dello strumento urbanistico generale in tutte le parti del territorio comunale devono essere rispettate le distanze appresso indicate.

#### A) **DISTANZA FUORI TERRA MINIMA FRA FABBRICATI:**

La distanza minima delle parti di fabbricato fuori terra, di proprietà diverse, è stabilita in ml. 10,00.

## B) DISTANZA MINIMA DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA':

La distanza minima *dai* confini non può essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato da realizzare, ampliare o recuperare, e comunque non inferiore a ml. 5,00.

Nel caso di ampliamenti di fabbricati posti già a distanza inferiore a ml.5,00 dal confine deve essere rispettata una distanza minima pari a quella già esistente e comunque non inferiore a ml. 3,00, *se non inficia il rispetto delle norme vigenti in materia di costruzione in zona sismica nonché quelle di cui al D.M. 1444/68 e quelle delle norme tecniche di attuazione del PRG.*

Sono consentite deroghe al rispetto di tali distanze minime dal confine su espressa autorizzazione del proprietario del terreno confinante.

## C) 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.

## 5. ALTEZZA:

Ai fini della determinazione dell'altezza degli edifici, l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è misurata dalla media delle altezze del fronte stesso alla media del marciapiede o del terreno "post operam", e l'altezza del fabbricato è data dalla media dei fronti.

In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza mx consentita.

Per le costruzioni a terrazza l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso.

Per le costruzioni a tetto *con l'inclinazione inferiore al 35%* l'altezza va misurata in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta del tetto (linea di intersezione

tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio) qualora questa risulti a quota superiore alla precedente. *Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea d'imposta del tetto stesso.*

La misura dell'altezza del fabbricato non tiene conto delle maggiori altezze corrispondenti a vani scala, ascensori, canne fumarie, volumi tecnici ed abbaini, che devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico ed ambientale.

E' ammessa sulle coperture piane praticabili la formazione di strutture di arredo destinate a serre d'inverno, stenditoi ecc., purchè nel rispetto dell'inserimento di cui sopra e fatte salve le necessarie autorizzazioni.

Nei locali sottotetto potranno essere ricavati oltre ai volumi tecnici anche locali soffitta.

L'aerazione e l'illuminazione di tali locali sottotetto potranno essere realizzate con asole ricavate *nelle falde*, con chiusure trasparenti e/o abbaini purchè limitati al 50% della lunghezza del fronte della falda, di profondità non superiore a mt.3,00 ciascuno.

Locali aventi destinazione diversa o coperti con abbaini dovranno essere computati nella cubatura ammissibile e, qualora abbiano destinazione abitativa, dovranno essere contenuti nell'altezza massima.

6. 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.

## ART. 54

### VINCOLI DI RISPETTO

#### A) VINCOLO DEI PARCHEGGI

1. Nelle nuove edificazioni debbono essere riservati al di fuori delle reti stradali aree per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni 10 mc. costruiti fuori terra per tutte le destinazioni.

2. 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 4 ogni 25 mq di superficie destinata a parcheggi.
3. 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

1. 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 interessate dai vincoli in questione è necessario ottenere il nulla osta del competente Assessorato Regionale o provinciale (se trattasi di interventi autorizzabili dalla Provincia).

## C) VINCOLI DI ELETTRODOTTI

1. 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

1. 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, nonché delle successive modifiche ed integrazioni, fatte salve le deroghe già deliberate dal Consiglio Comunale.

## E) VINCOLO ARCHEOLOGICO

1. Limitazioni stabilite dal D.Lgs. 22.01.2004, n. 42.

## F) VINCOLO PAESAGGISTICO

1. Limitazioni stabilite dal D.L.vo 22.01.2004, n. 42, dalla Legge Regionale 19.12.1995, n. 59 e dalla L.R. n. 24 del 65.7.1998 e ss.mm.ii..

### ART. 55

#### SISTEMAZIONE AREE DI DISTACCO FRA FABBRICATI

1. La costruzione di nuovi edifici deve essere accompagnata dalla messa a dimora ed dal mantenimento di nuove alberature in misura non inferiore ad una pianta al alto fusto ogni 300 mc. costruiti fuori terra e comunque con un minimo di un albero d'alto fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria; qualora non sia disponibile superficie fondiaria di proprietà le piante, nella quantità indicata, saranno messe a dimora nelle aree verdi indicate dalla Amministrazione Comunale, secondo le indicazioni da essa fornite.
2. Le alberature messe a dimora devono essere autoctone, e comunque, compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale.
3. In presenza di alberature d'alto fusto dovrà essere elaborata una soluzione progettuale che consenta la conservazione di tali alberature.
4. Nel caso in cui i locali interrati preesistenti invadano la zona di distacco dovrà essere prevista una copertura per almeno il 50% dell'estensione sistemata con altre vegetale di spessore minimo cm.60.
5. La quota delle sistemazioni esterne, in corrispondenza dei confini per terreni in pendio non può determinare a sistemazione avvenuta un dislivello superiore a mt.1,00 rispetto alla quota preesistente misurata in corrispondenza della linea di confine.

### ART. 56

#### RECINZIONI

1. *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) o rete metallica di altezza max di m. 1,50; altezze*

*superiori saranno consentite se il muro di cinta viene arretrato rispetto al filo stradale di una distanza pari alla maggiore altezza del muro stesso oltre i 50 centimetri già previsti.*

2. *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, art. 24, comma 1, punto 4:*

*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) o rete metallica di altezza max di m. 1,50.*

*Le distanze e le altezze indicate ai suddetti punti possono essere derogate, previa autorizzazione del Comune, nei casi in cui esistano manufatti (qualsiasi opera edilizia compreso i muri a secco) 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.*

## **TITOLO QUINTO**

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

#### **CAPO I**

#### **ESIGENZE E REQUISITI**

#### **ART. 57**

#### **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. 58**

### **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.).

## CAPO II

### PRESCRIZIONI TECNOLOGICHE PER LA SICUREZZA

#### ART. 59

#### 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) 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.

### **CAPO III**

## **PRESCRIZIONI PER LA FRUIBILITA'**

### **ART. 60**

#### **ACCESSIBILITA'**

1. Le prescrizioni riguardano:

- A) **ACCESSIBILITA' E BARRIERE ARCHITETTONICHE** – devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) Rispetto delle disposizioni di cui alla legge 9 gennaio 1989, n.13 e relativo regolamento d'attuazione (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizi residenziale pubblica sovvenzionata e convenzionata) e per le attività con più di 35 addetti devono anche essere rispettati i requisiti di cui al DPR 384/78;
  - b) Le autorimesse e parcheggi debbono rispettare tutte le prescrizioni a favore dei portatori di handicap in misura minima di uno ogni 50 posti o comunque di uno per ogni autorimessa condominiale, che dovranno essere comuni.  
L'accesso ai disabili dovrà essere garantito tramite rampe con corrimano e con pendenza massima dell'8% o tramite ascensori a norma.
- B) **DIMENSIONAMENTO ED ATTREZZABILITA' DEGLI SPAZI** – devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) Ogni alloggio deve essere dimensionato in base al numero di utenti dichiarato che si prevedono;
  - b) 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 abitabile non inferiore a 14 mq. Per i primi 4 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 14 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 minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq se per una persona e non inferiore a 38 mq se per due persone;
- 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;
  - c) Tutti i vani edilizi devono avere dimensione in materia da consentire un adeguato grado di arredabilità;
  - d) 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;
  - e) 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 purché 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;
  - f) Gli spogliatoi debbono avere una superficie minima di mq 6 fino a 5 addetti contemporaneamente presenti e comunque di 1,20 mq/addetto;
  - g) Per le attività con più di 35 addetti debbono inoltre essere soddisfatti i requisiti di cui al DPR 384/78;
  - h) 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;
  - i) 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 DPR 547/55 e dalle circolari in materia di prevenzione incendi emanate dal Ministero degli Interni).

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

a) Tutti gli organismi devono essere dotati:

- 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 combustibili;

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 finestre, per garantire il ricambio d'aria pari a quella consumata dalla combustione;

c) E' vietata l'installazione di apparecchi a combustione a fiamma libera nelle stanze da bagno, nei WC, in tutti i locali con ventilazione meccanica e nei sottoscala;

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.

## CAPO IV

### PRESCRIZIONI PER IL BENESSERE

## ART. 61

### 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 37,8 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, assicurino 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) Tutte le strutture perimetrali opache ed orizzontali degli edifici non debbono generare fenomeni di condensa nelle condizioni d'uso e di occupazioni previste nel generare fenomeni di condensa nelle condizioni d'uso e di occupazioni previste nel progetto. Per i vani edilizi destinati alla permanenza di persone tali strutture vedono possedere un coefficiente di trasmissione termica uguale o inferiore a 1,4 Kcal/hm°C.  
Nel caso di pareti realizzate con materiale vetroso o altro materiale assimilabile il coefficiente non dovrà essere superiore a Kcal/hm°C;
- 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.

## **CAPO V**

### **PRESCRIZIONI PER L'AMBIENTE**

#### **ART. 62**

## 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.

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 dal Sindaco, 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.

## TITOLO VI

### AMBIENTE URBANO E NATURALE

## CAPO I

### DECORO ESTETICO – AMBIENTALE

#### ART. 63

##### 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. 64

##### 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. 65**

### DEPOSITI DI MATERIALI - 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 del Sindaco 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. 66**

### 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 denuncia di inizio attività (DIA). Le tettoie, per quanto riguarda le superficie sono soggette alla medesima limitazione già definita per i portici.
6. La costruzione del portico è subordinata a *permesso di costruire quando non costituisce pertinenza dell'edificio esistente. Quando costituisce pertinenza dell'edificio esistente e rientra nei limiti dimensionali previsti nei precedenti articoli è soggetta a DIA.*
7. Per le tettoie, pensiline, portici, si applicano le disposizioni relative ai distacchi fra fabbricati, dal filo stradale e dai confini.
8. Nessuna limitazione di altezza al portico è posta nelle nuove costruzioni. *La disciplina del presente punto deve essere compatibile con le norme di attuazione del PRG.*  
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. 3,00 e m. 3,80 rispettivamente per le quote d'imposta più bassa e più alta.

## **ART. 67**

### 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 e *comunque nel rispetto del Codice della Strada.*

## **ART. 68**

### STRADE E PASSAGGI PRIVATI

1. La costruzione o l'apertura al pubblico transito di strade, portici, passaggi coperti o scoperti, è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, che potrà in relazione alla situazione ambientale imporre caratteristiche tipologiche alle opere *previa valutazione e parere del servizio tecnico e degli Organi deliberanti.*

## **ART. 69**

### **IMPIANTI ACCESSORI**

1. Gli elementi sporgenti delle coperture degli edifici dovranno essere inseriti organicamente nel contesto architettonico e risultare dagli elaborati progettuali.  
L'inserimento di antenne radio e televisive dovranno essere centralizzate sia per le nuove costruzioni che nei casi di manutenzione straordinaria o di rifacimento delle coperture.

## **ART. 70**

### **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. 71**

### **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. 72**

### **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.) sui prospetti degli edifici dovrà rispettare le norme della esecuzione a regola d'arte risultando in armonia con le linee architettoniche, le tinte e le decorazioni esistenti e tali da non costituire intralcio o pericolo per il pubblico transito di persone o cose.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti norme:
  - le mostre a muro, bacheche e simili non dovranno avere sporgenza maggiore di cm.10;
  - le insegne pubblicitarie nel rispetto del regolamento delle pubblicità, dovranno avere un'altezza minima dal piano di calpestio del marciapiede di m.2,40 ed una sporgenza massima di cm.30;
  - le tende, tendoni aggettanti su marciapiedi dovranno avere sporgenze inferiori rispetto al filo esterno del marciapiede di cm.60 ed un'altezza minima, dalla quota del marciapiede al punto più basso dell'intradosso, di minimo m.2,40;
  - le insegne a bandiera dovranno avere un'altezza minima di m.2,70;
  - qualsiasi indicatore pubblicitario dovrà avere altezza minima da terra di m.2,70 e posto in opera a regola d'arte e secondo il rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza.
3. In considerazione del contesto urbano e dello stato di fatto l'Amministrazione può imporre altezze diverse a quelle sopraindicate.

4. Tutti i complessi immobiliari non previsti di portineria devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di questo di cassette per il recapito della corrispondenza.

## **ART. 73**

### **SERRANDE E CANCELLI**

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

## **ART. 74**

### **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. 75**

### **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. 76**

## 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. 77

### INTONACI E TINTEGGIATURE, MATERIALI DI FINITURA ESTERNA

1. Nelle zone interne alle perimetrazioni urbane delimitate ai sensi dell'art. 17 della legge 765/67, qualsiasi intervento di tinteggiatura, costituzione ed applicazione di materiali di finitura esterna e serramenti, deve essere preventivamente sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Comunale.  
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.
4. Edifici con prospetti unitari devono essere tinteggiati in modo omogeneo anche se di proprietà diverse, tale omogeneità va rispettata anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
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.

6. L'esecuzione di dipinti di qualsiasi genere sulle facciate dei fabbricati dovrà essere sottoposto all'esame preventivo della C.E.C. che può avvalersi di consulenti qualificati esterni alla Commissione stessa.

## CAPO II

### TUTELA DEL PAESAGGIO NATURALE

#### ART. 78

##### SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

1. Con esclusione degli interventi sulla vegetazione ed alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola, è vietato l'abbattimento di alberi d'alto fusto.

Il mancato rispetto comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art.106 del T.U. 1934 della legge comunale e provinciale.

2. Gli alberi abbattuti per ragioni di necessità devono essere sostituiti da altri delle stesse dimensioni e specie. Le potature devono essere eseguite secondo le corrette regole.
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 e a quelle relative ed indicate nel TITOLO TERZO – CAPO I- ART.27 di cui è parte integrante il progetto dettagliato del verde.

Sono altresì vincolati al rispetto dell'art. 27 gli interventi relativi a nuove sistemazioni di spazi verdi.

Qualsiasi intervento sulla vegetazione esistente deve essere incluso in un piano di riassetto del verde.

Nessuna limitazione è prevista per la messa a dimora di nuove alberature.

Le aree di pertinenza per verde, fermo restando la computabilità ai fini edificatori secondo i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal presente Regolamento, sono da considerarsi non direttamente edificabili.

6. Le prescrizioni del presente articolo rientrano tra gli elementi condizionanti il calcolo della potenzialità dell'area.

### **CAPO III**

## **TUTELA DEL PAESAGGIO URBANO**

### **ART. 79**

#### **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 delle proprie abitazioni, ingressi, recinzioni e balconi nonché alla manutenzione periodica.  
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.

### **TITOLO SETTIMO**

## **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPO UNICO**

### **ART. 80**

#### **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. 81**

### **CONTROLLO E REPRESSIONI DEGLI ABUSI**

1. Ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali il Responsabile del Servizio *Tecnico* 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. 82**

### **TOLLERANZE COSTRUTTIVE**

1. Le difformità verificatesi in sede costruttiva, a condizione che non eccedano per ogni singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, e semprechè non siano state realizzate su immobili vincolati, non costituiscono abusività e comunque sono soggette alla disciplina della normativa regionale e statale pertinente.
2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritte dalla normativa vigente e all'allineamento dei fabbricati.

## **ART. 83**

### **ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO**

1. *Il presente regolamento entrerà in vigore dopo la seconda adozione con approvazione da parte dell'organo comunale preposto e pronuncia motivata sulle osservazioni e proposte di modifica della Provincia, non recepite, ai sensi del comma 3, dell'art. 71 della L.R. 22.12.1999, n. 38 e ss.mm.ii., a decorrere dal giorno successivo a quello dell'esecutività dell'atto deliberativo di approvazione.*

## **ART. 84**

### **ATTIVITA' IN CONTRASTO**

1. Qualsiasi attività e/o destinazione d'uso in contrasto o comunque incompatibile con le previsioni del presente Regolamento Edilizio Comunale, deve essere adeguata alle prescrizioni in esso contenute o, se ciò non è possibile, spostata e/o ricollocata nel termine di mesi sei.
2. Il mancato rispetto comporta l'adozione di provvedimenti repressivi a termini di legge.

## **ART. 85**

### **LEGISLAZIONE DA OSSERVARE**

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono applicate in sintonia con le norme legislative e regolamentari dello Stato e della Regione Lazio.

## **ART. 86**

### ***NORMA FINALE***

1. *Il Presente regolamento viene adottato in virtù della potestà regolamentare del Comune che gli deriva dalla legge ed in particolare dal D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 onde consentire di svolgere una sia pur modesta attività edilizia in assenza di strumento urbanistico vigente ed in presenza di una oggettiva esigenza e di un pubblico interesse di disporre di regole che costituiscono elementi di garanzia e di trasparenza per l'Amministrazione e per i privati interessati.*

## **INDICE**

- art. 1 - Oggetto del Regolamento
- art. 2 - Obbligo di permesso o DIA
- art. 3 - Onerosità del permesso e della DIA
- art. 4 - Disposizioni integrative
- art. 5 - Permesso di costruire
- art. 6 - Interventi soggetti a DIA
- art. 7 - Attività di edilizia libera
- art. 8 - opere urgenti ed indifferibili
- art. 9 - interventi di manutenzione ordinaria
- art. 10 - interventi di manutenzione straordinaria
- art. 11 - interventi di restauro
- art. 12 - intervento di risanamento conservativo
- art. 13 - interventi di ristrutturazione edilizia
- art. 14 - interventi di ristrutturazione urbanistica
- art. 15 - interventi di adeguamento igienico-funzionale
- art. 16 - interventi di demolizione e ricostruzione
- art. 17 - interventi di nuova costruzione
- art. 18 - interventi di demolizione
- art. 19 - manufatti provvisori
- art. 20 - intervento di arredo urbano ed opere minori
- art. 21 - interventi relativi ad aree scoperte verde .....
- art. 22 - regime dei mutamenti della destinazione d'uso
- art. 23 - opere di urbanizzazione
- art. 24 - opere comunali
- art. 25 - domanda per il permesso di costruire
- art. 26 - documenti a corredo del permesso di costruire
- art. 27 - documenti a corredo di domande DIA
- art. 28 - documenti a corredo di domande di autorizzazione D.L. n. 42/2004
- art. 29 - documenti a corredo di domande autorizzazione ambientale di ril.entità
- art. 30 - documenti a corredo di domande coltivazione cave e torbiere
- art. 31 - documenti a corredo di domande interventi minori e diversi
- art. 32 - documenti a corredo den. mut. destinaz. d'uso
- art. 33 - procedura per la presentazione domanda permesso e DIA
- art. 34 - documentazione integrativa
- art. 35 - procedura per il rilascio permesso di costruire
- art. 36 - rilascio del permesso edilizio
- art. 37 - efficacia
- art. 38 - esecuzione delle opere
- art. 39 - inizio e fine lavori
- art. 40 - disciplina del cantiere
- art. 41 - strutture provvisorie di cantiere
- art. 42 - verifiche e visite
- art. 43 - certificato di agibilità
- art. 44 - utilizzazione abusiva di costruzione
- art. 45 - manutenzione periodica degli immobili
- art. 46 - compiti della commissione
- art. 47 - composizione della commissione
- art. 48 - funzionamento della Commissione Edilizia Comunale
- art. 49 - parametri di trasformabilità urbanistica
- art. 50 - parametri ed indici urbanistici-edilizi
- art. 51 - edificazione in zona agricola
- art. 52 - indici edilizi

- art. 53 – distanze, distacchi ed altezze
- art. 54 – vincoli di rispetto
- art. 55 – sistemazione aree di distacco fra fabbricati
- art. 56 – recinzioni
- art. 57 - oggetti edilizi
- art. 58 – requisiti
- art. 59 – sicurezza
- art. 60 – accessibilità
- art. 61 – benessere
- art. 62 – smaltimento e trattamento
- art. 63 – decoro, manutenzione, sicurezza
- art. 64 - aggetti degli edifici
- art. 65 – depositi di materiali – depositi di rifiuti urbani
- art. 66 – portici e pavimentazione
- art. 67 – ingressi carrai
- art. 68 – strade e passaggi privati
- art. 69 – impianti accessori
- art. 70 – canali di gronda e pluviali
- art. 71 – apposizione di contatori
- art. 72 – insegne, tendoni, tabelle pubbliche, cassette per corrispondenza
- art. 73 – serrande e cancelli
- art. 74 – apposizione di indicatori
- art. 75 – apposizione di manifesti
- art. 76 – numeri civici
- art. 77 – intonaci e tinteggiature materiali per finiture esterne
- art. 78 – salvaguardia e formazione del verde
- art. 79 – arredo urbano
- art. 80 – sanzioni
- art. 81 – controllo e repressioni degli abusi
- art. 82 – tolleranze costruttive
- art. 83 – entrata in vigore del regolamento
- art. 84 – attività in contrasto
- art. 85 – legislazione da osservare
- art. 86 – norma finale

## **APPROVAZIONI**

- Il presente Regolamento Edilizio:
- è stato adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 22.12.1999, con atto n. 43 e nella seduta dell'11.2.2000, n. 1;
  - è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune in data 9.2.2007, per la durata di 15 giorni consecutivi;
  - trasmesso alla Provincia di Frosinone – Settore Pianificazione Territoriale ed Urbanistica, per l'approvazione;
  - restituito dalla Provincia con osservazioni e proposte di modifica con nota del 9.11.2007, prot. n. 272302;
  - riadottato, con modificazioni, con atto di C.C. n. 21 del 5.7.2008, esecutivo ai sensi di legge.  
Dalla Residenza Municipale, lì 29.7.2008

IL SINDACO  
*(Dott. Giovanni Rossi)*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*(Dr. Campitiello Gennaro)*