

**COMUNE DI SAN FELICE CIRCEO.**  
**PROVINCIA DI LATINA**



**REGOLAMENTO EDILIZIO**



**SOMMARIO**

Art	Descrizione	Pag	Art.	Descrizione	Pag
	<b>TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI</b>	4		<b>TITOLO V INTERVENTI EDILIZI</b>	21
1	Oggetto del regolamento edilizio	4		<b>CAPO I - OGGETTO EDILIZIO</b>	
2	Modelli di riferimento	4	32	Immobili e costruzioni	21
3	Progetti e programmi per settori specifici	4	33	Edificio	21
	<b>TITOLO II CONFERENZA DI SETTORE E CONFERENZA DI SETTORE INTEGRATA</b>	5	34	Impianto	21
	<b>CAPO I - ISTITUZIONE E NOMINA</b>	5	35	Infrastruttura	21
4	Istituzione della Conferenza di Settore e Integrata	5	36	Manufatti diversi	21
5	Nomina e composizione della C.S. e C.S.I.	5	37	Unità organiche di immobili	22
	<b>CAPO II - COMPITI E FUNZIONAMENTO</b>	5	38	Unità edilizia	22
6	Compiti della Conferenza di Settore e Integrata	5	39	Unità fondiaria	22
7	Funzionamento Conferenza di Settore	6	40	Unità impiantistica	22
	<b>CAPO III - PARERE PREVENTIVO</b>	6	41	Unità infrastrutturale	22
8	Definizione	6	42	Unità edilizia - Scomposizione	23
9	Richiesta e documentazione	6	43	Unità immobiliari e parti comuni	23
10	Comunicazione	7	44	Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali	23
	<b>TITOLO III PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	8	45	Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche	23
	<b>CAPO I - PARAMETRI URBANISTICI</b>	8	46	Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione	25
11	Parametri urbanistici	8	47	Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio	26
	<b>CAPO II - PARAMETRI EDILIZI</b>	8		<b>CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI</b>	27
12	Sagoma	8	48	Definizione di intervento	27
13	Superfici	9	49	Demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti	28
14	Rapporto di copertura - Rc – Superficie fondiaria - Sf	10	50	Tettoie, pensiline e portici	29
15	Altezze	10	51	Pergolati, frescure e gazebo	30
16	Distanze	11	52	Piscine	30
17	Volumi	11	53	Balconi e terrazzi	31
18	Interventi in zona agricola	13	54	Lastricati - vialetti	31
19	Norme edilizie per le costruzioni rurali	14	55	Interventi su terreni di uso civico	31
	<b>TITOLO IV INTERVENTI URBANISTICI</b>	16	56	Interventi su fabbricati oggetto di condono edilizio	32
	<b>CAPO I ATTUAZIONE DEL P.R.G.</b>	16	57	Volumi tecnici	32
20	Modalità di attuazione delle trasformazioni del territorio	16		<b>CAPO III - PERMESSO DI COSTRUIRE - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ - NORME COMUNI</b>	32
21	Strumenti attuativi preventivi	16	58	Soggetti aventi titolo	32
22	Strumenti attuativi diretti	16	59	Interventi di iniziativa comunale	33
23	Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.	16	60	Tolleranze	33
24	Convenzioni speciali – Atti unilaterali d'obbligo	16	61	Conduzione del cantiere	33
	<b>CAPO II - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA</b>	17	62	Ritrovamenti archeologici	34
25	Richiesta di approvazione del piano	17	63	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	34
26	Documentazione del piano	17	64	Varianti in corso d'opera	35
27	Approvazione del piano	19	65	Documentazione della richiesta di variante	35
28	Compilazione d'ufficio del piano	19	66	Ultimazione di lavori	35
	<b>CAPO III PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA</b>	19	67	Procedimento di rilascio del certificato di agibilità	36
29	Richiesta di approvazione del piano	19	68	Certificato di agibilità.	36
30	Documentazione del piano	19	69	Utilizzazione abusiva degli edifici	36
31	Approvazione del piano	20		<b>CAPO IV - PERMESSO DI COSTRUIRE</b>	37
			70	Interventi subordinati a permesso di costruire	37
			71	Richiesta e documentazione	37
			72	Permesso di costruire	39
			73	Pubblicità dell'atto	40
			74	Comunicazione di inizio dei lavori	40
			75	Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici	40
			76	Trasferibilità del permesso di costruire	41
			77	Decadenza e annullamento	41
				<b>CAPO V - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA</b>	41
			78	Denuncia di inizio attività edilizia	41
			79	Denuncia di inizio attività - Documentazione	41
			80	Comunicazione lavori di ordinaria manutenzione – documentazione	42

Art.	Descrizione	Pag
	<b>CAPO VI - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	42
81	Definizione	42
82	Richiesta	42
83	Rilascio	42
	<b>TITOLO VI NORME IGIENICO - SANITARIE</b>	43
84	Salubrità del terreno	43
85	Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità	43
86	Requisiti di carattere termico	43
87	Requisiti di carattere acustico	43
88	Requisiti illuminotecnici	44
89	Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali	44
90	Locali igienici, cucine e disimpegni	45
91	Piani Terreni	46
92	Cortili e chiostrine	46
93	Stabilità e sicurezza dei fabbricati	46
94	Abbattimento delle barriere architettoniche	47
	<b>TITOLO VII USO DEL SUOLO - ZONE DI RISPETTO</b>	48
95	Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.	48
96	Rinvenimenti e scoperte	48
97	Tende aggettanti sullo spazio pubblico	48
98	Depositi di materiali	49
99	Taglio e potatura di alberature	49
100	Area pertinente	49
101	Distanze	50
102	Parcheggi e autorimesse	50
103	Zone di rispetto cimiteriali e stradali	50
104	Realizzazione di cabine	51
105	Installazione chioschi	51
106	Installazione strutture su Demanio Marittimo	51
107	Installazione strutture precarie per attività artigianali	51
	<b>TITOLO VIII REQUISITI DEGLI IMPIANTI</b>	52
108	Impianti elettrici	52
109	Rifornimento idrico	52
110	Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile	52
111	Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili	52
112	Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi	53
113	Impianto di smaltimento delle acque piovane	54
114	Impianti di smaltimento delle acque luride	54
115	Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride	55
116	Concimaie	55
117	Impianti igienici	55
118	Impianti di aerazione	56
119	Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie	56
	<b>TITOLO IX DECORO E ARREDO URBANO</b>	57
120	Arredo urbano	57
121	Antenne radio, televisive e parabole per ricezione satellitare	57
122	Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico	57
123	Muri di prospetto e recinzioni	58
124	Servitù pubbliche	59
125	Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.	59

Art.	Descrizione	Pag
126	Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati	60
127	Uscite autorimesse, rampe per il transito dei veicoli	60
128	Contatori di gas, energia elettrica ed acqua	60
	<b>TITOLO X DECORO E ARREDO URBANO NEL CENTRO STORICO</b>	61
129	Arredo Urbano	61
	<b>TITOLO XI NORME DI SICUREZZA E VIVIBILITÀ</b>	62
130	Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	62
131	Criteri per la sicurezza dei fabbricati	62
132	Tecniche mirate al risparmio energetico	63
	<b>TITOLO XII VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</b>	63
133	Esecuzione d'ufficio	66
134	Garanzie	66
135	Richiesta in sanatoria	66
136	Costruzioni legittimate	67
137	Sospensione dall'uso e dichiarazione di inagibilità	67
	<b>TITOLO XIII NORME TRANSITORIE E FINALI</b>	68
138	Norme transitorie	68
139	Tutela dei dati personali	69
140	Norme abrogate	68
141	Termine per la conclusione dei procedimenti	68
142	Pubblicità del regolamento	69
143	Casi non previsti dal presente regolamento	68
144	Rinvio dinamico	68
145	Sanzioni	68
146	Entrata in vigore	69

## TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI E VARIE

**Art. 1 - Oggetto del regolamento edilizio.**

1. Il presente regolamento edilizio, che nel prosieguo sarà indicato con l'acronimo R.E., disciplina qualsiasi attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia. Che sono disciplinate, oltre che dalle previsioni degli strumenti urbanistici, dal presente regolamento, nonché dalle altre leggi nazionali e regionali e disposizioni vigenti applicabili in materia.

2. Il R.E., così come dispone l'art. 4, comma 1, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché le procedure del processo di intervento, necessario per realizzarle, modificarle e demolirle, con esclusione delle normali operazioni agricole e delle attività estrattive.

3. Chiunque abbia titolo a realizzare, modificare o demolire opere edilizie deve attenersi alle prescrizioni del presente R.E..

**Art. 2 - Modelli di riferimento.**

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente R.E., è suggerito l'uso della modulistica-tipo predisposta dal comune.

2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal comune è consentito l'impiego di *fac-simili* purché contengano tutti gli elementi richiesti dai detti moduli.

**Art. 3 - Progetti e programmi per settori specifici.**

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, l'organo competente, sentita la commissione urbanistica, adotta, ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare:

- per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
- per le zone di recupero;
- per le zone verdi;
- per le zone agricole;
- per le zone demaniali.

2. Nei casi di cui al primo comma le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi anche alle eventuali specifiche prescrizioni. Tale verifica di conformità, effettuata dallo sportello unico, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

**TITOLO II**  
**CONFERENZA DI SETTORE E CONFERENZA DI SETTORE INTEGRATA**

**CAPO I - ISTITUZIONE E NOMINA**

**Art. 4 - Istituzione della Conferenza di Settore e Conferenza di Settore integrata.**

1. Sono istituite, in questo comune, la **Conferenza di Settore e le Conferenze di Settore Integrate**. Nel prosieguo saranno indicate con l'acronimo C.S. e C.S.I.

**Art. 5 - Nomina e composizione della Conferenza di Settore**

1. La **Conferenza di Settore** e le **Conferenze di Settore Integrate** sono nominate con determinazione del Responsabile del settore Urbanistico e Tutela Ambientale e sono composte:

- a. dal Responsabile del settore Urbanistico e Tutela Ambientale,
- b. dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata in qualità anche di Geometra Istruttore;
- c. dal Responsabile del Servizio Tutela Ambientale in qualità anche di Geometra Istruttore;
- d. da uno o più tecnici esterni al Comune esperti di in materia di tutela ambientale, come previsto dalla L.R. n.59/95 e s.m.i.;
- e. da minimo n.2 tecnici dottori agronomi o periti agrari, esperti in agricoltura, come previsto dalla L.R. 38/99 e s.m.i.;
- f. da un geologo per l'esame delle pratiche relative al vincolo idrogeologico di cui alla Delibera Regionale n.6215/98 e D.G.R. n.3888/98;

secondo le specifiche competenze della Conferenza stessa.

2. Per i componenti della C.S. e della C.S.I. valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali. I membri della C.S. non possono essere funzionari di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o successivo sulla attività urbanistico-edilizia del comune.

**CAPO II - COMPITI E FUNZIONAMENTO**

**Art. 6 - Compiti della Conferenza di Settore e Conferenza di Settore Integrata.**

1. La C.S. e la C.S.I. sono gli organi consultivi del comune nel settore urbanistico ed edilizio. Il sindaco ha facoltà di richiedere il parere su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.

2. Nel settore urbanistico la C.S. esprime il parere solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti:

- strumenti urbanistici generali e varianti, nonché sulle osservazioni ed opposizioni ai medesimi;
- strumenti urbanistici attuativi del P.R.G.;
- sulle misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione del P.R.G. e dei piani particolareggiati e relative varianti;
- sui programmi integrati.

3. Nel settore edilizio la C.S. e la C.S.I. esprimono il proprio parere in merito agli interventi edilizi pubblici e privati, con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico.

4. Non sono sottoposti al parere della C.S. gli interventi edilizi sottoelencati, salvo quando riguardano il patrimonio edilizio esistente assoggettato dal P.R.G. alla categoria di restauro o di risanamento ai sensi del D.Lgs. 42/04, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della legge 06/07/2002 n.137":

- interventi di manutenzione ordinaria (Mo) ed attività edilizia libera così come disposto dall'art.3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- interventi di demolizione senza costruzione (D);
- interventi relativi a impianti, infrastrutture e manufatti diversi di modesta rilevanza dimensionale ed estetica in rapporto al contesto nel quale si collocano (manufatti di servizio urbano e di arredo urbano: fontane, fioriere, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali);
- le opere cimiteriali non aventi le caratteristiche di edificio (steli, tombe a terra, lapidi, ecc.) da escludersi le cappelle gentilizie, edicole funerarie, monumenti funebri, ecc..;
- le opere provvisori: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

- realizzazione di pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, quando hanno modesta rilevanza dimensionale ed estetica rispetto al contesto nel quale si collocano;
- gli interventi di cui all'art. 7 del T.U. n. 380/2001.

**Art. 7 - Funzionamento della Conferenza di Settore e della Conferenza di Settore Integrata.**

1. La C.S. e la C.S./I. si riuniscono, di norma, una volta a settimana. La convocazione ai tecnici esterni componenti della C.S./I., può essere effettuata anche verbalmente e/o telefonicamente. Le riunioni sono valide se intervengono tutti i componenti,

2. La C.S. e la C.S./I., qualora lo ritengano necessario per l'espressione del parere, possono procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:

- chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
- necessità di sopralluogo.

3. Il progettista può chiedere di essere sentito dalla C.S. o dalla C.S./I., le quali decidono in merito a maggioranza. Il parere sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla richiesta.

4. La richiesta di convocazione del progettista sarà notificata al richiedente e al progettista, a cura del Responsabile del procedimento con un preavviso di almeno cinque giorni. Anche nel caso di mancata presenza del progettista la C.S. e la C.S./I. daranno corso al richiesto parere.

5. La C.S. e la C.S./I. esprimono i seguenti pareri:

- parere favorevole;
- parere favorevole con eventuali motivate prescrizioni e condizioni;
- parere favorevole subordinato all'ottenimento di pareri di altri Enti e/o Uffici;
- sospensione motivata per mancanza di elementi fondamentali;
- parere contrario motivato.

6. È valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del presidente.

7. Delle adunanze della C.S. viene redatto apposito verbale, firmato dal Responsabile del Settore Urbanistico e dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata. Il verbale riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato dalla Conferenza di Settore nella seduta del ..... con Verb. n. ...." con indicazione del tipo di parere espresso, della data, e dalla firma del Responsabile del Settore Urbanistico. I pareri della C.S. e della C.S./I. sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, per ciascuna seduta con appositi elenchi da pubblicare all'albo pretorio.

8. Per argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Responsabile del Settore Urbanistico ha la facoltà di invitare alle riunioni della C.S. e della C.S./I. uno o più esperti senza diritto di voto o richiederne la consulenza scritta.

9. I progetti possono essere esaminati solo se sono stati istruiti dall'ufficio comunale circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità.

10. I componenti della C.S. e della C.S./I. non possono presenziare all'esame ed alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca dell'incarico ad opera del Responsabile del Settore Urbanistico e la segnalazione all'ordine od al collegio di appartenenza dell'iscritto.

**CAPO III - PARERE PREVENTIVO**

**Art. 8 - Definizione.**

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la C.S. esprime, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

2. Il parere preventivo, se favorevole, a legislazione invariata, vincola il comune nel successivo esame del progetto esecutivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti.

**Art. 9 – Richiesta e documentazione.**

1. L'avente titolo a richiedere il permesso di costruire, prima della presentazione della domanda, può richiedere il parere preventivo della C.S. sul progetto preliminare, se l'opera edilizia assume rilevanza per le caratteristiche compositive, dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:

- piani urbanistici attuativi;
- immobili vincolati;
- interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.
- interventi che comportino varianti al P.R.G. o che riguardino opere pubbliche.

2. Il progetto preliminare, in triplice copia, comprende tutti quegli elementi necessari per una valutazione complessiva degli aspetti sui quali si esprime la C.S. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:

- versamento dei diritti di istruttoria;
- stralci delle tavole E1 ed E3 del P.T.P. scala 1:25000, Carta Tecnica Regionale 1:10000, tavola del P.R.G. vigente scala 1:5000 ed estratto di mappa catastale scala 1:2000 con precisa individuazione della zona di intervento;
- la planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento con inquadramento catastale;
- il rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, con indicate le destinazioni d'uso dei locali, i prospetti e, almeno, due sezioni, schema impianto idrico e fognario;
- la documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- la relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione tiene conto della specifica destinazione d'uso proposta e fa esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;
- la dichiarazione firmata dal progettista attesta che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e del regolamento edilizio e, ove rilasciato, al certificato d'uso.

3. Gli uffici comunali, verificate la completezza della documentazione presentata, la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato, e dopo avere adempiuto a quanto prescritto al precedente articolo 7, comma 11, trasmettono il progetto preliminare alla C.S..

#### **Art. 10 - Comunicazione.**

1. Il parere preventivo è comunicato dal responsabile del servizio al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.

2. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

3. Trascorso inutilmente il termine indicato al primo comma, il richiedente può presentare senz'altro richiesta di permesso di costruire, allegando copia della richiesta inoltrata, ovvero sollecitare nelle forme di legge l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere.

**TITOLO III PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI**

**CAPO I - PARAMETRI URBANISTICI**

**Art. 11 - Parametri urbanistici.**

1. I parametri urbanistici sono definiti come dal prospetto che segue:

N.D.	PARAMETRO	DESCRIZIONE
1	Superficie territoriale - <b>St</b>	Per superficie territoriale (St) si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.
2	Superficie fondiaria - <b>Sf</b>	Per superficie fondiaria (Sf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3	Superficie minima di intervento - <b>Sm</b>	Per superficie minima di intervento (Sm) si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.
4	Indice di fabbricabilità territoriale - <b>It</b>	L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime il volume massimo realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St) (mc/mq).
5	Indice di fabbricabilità fondiaria - <b>If</b>	L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime il volume massimo realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).
6	Indice di utilizzazione territoriale - <b>Ut</b>	L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) esprime la superficie massima realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St) (mq/mq).
7	Indice di utilizzazione fondiaria - <b>Uf</b>	L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esprime la superficie massima realizzabile (Su) per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) (mq/mq).
8	Carico urbanistico - <b>Cu</b>	Si definisce carico urbanistico (Cu) di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e in ordine alla dotazione di parcheggi privati; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standards per opere di urbanizzazione e per parcheggi privati richiesti ai sensi del P.R.G. in base alle dimensioni ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso.
9	Potenzialità edificatoria - <b>Pe</b>	Si definisce potenzialità edificatoria (Pe) di un'area la quantità edilizia massima, espressa in mq. di superficie utile (Su), consentita dalla congiunta applicazione dei diversi indici, vincoli e parametri urbanistico-edilizi previsti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti, e definiti dal presente regolamento.
10	Capacità insediativa - <b>Ci</b>	Si definisce capacità insediativa (Ci) la quota di superficie Su riservata ad uno specifico uso.

**CAPO II - PARAMETRI EDILIZI**

**Art. 12 - Sagoma.**

1. La sagoma degli edifici viene definita come dal prospetto che segue:

N.D.	SAGOMA	DESCRIZIONE
1	Sagoma netta	<p>Si definisce sagoma netta di un edificio, o semplicemente sagoma netta (S.A.N.), la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi.</p> <p>In particolare la sagoma netta è definita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali;</li> <li>- dalla superficie di calpestio del piano più basso.</li> </ul> <p>Sono quindi esterni alla sagoma netta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli elementi aggettanti a sbalzo che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti;</li> <li>- tetti di copertura;</li> <li>- le componenti di impianti dell'edificio che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta, quali ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purchè non costituiscano spazi tecnici praticabili.</li> </ul>
2	Sagoma netta fuori terra	<p>Si definisce sagoma netta fuori terra la figura geometrica costituita dalla sagoma netta escludendo da questa i piani interrati.</p> <p>La sagoma netta fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.</p>
3	Sagoma netta entroterra	<p>Si definisce sagoma netta entroterra la figura geometrica che costituisce la differenza fra la sagoma netta e la sagoma netta fuori terra.</p>

**Art. 13 - Superfici.**

1. Le superfici degli edifici sono definite come dal seguente prospetto:

N.D.	SUPERFICI	DESCRIZIONE
1	Superficie coperta - <b>Sq</b>	<p>È data dalle proiezioni orizzontali dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi.</p>
2	Superficie utile - <b>Su</b>	<p>La superficie utile (Su) di una unità immobiliare è data dalla somma della superficie netta di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'unità immobiliare, escluse le pertinenze. La superficie utile si misura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili)</li> <li>- al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore), degli spazi di partenza e di arrivo di scale interne ad una unica unità immobiliare (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili).</li> </ul> <p>Le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza netta media superiore a m. 3,20 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono superficie utile.</p> <p>Nelle unità immobiliari residenziali i vani di altezza netta media superiore a m. 5,60 sono computati come superficie utile per il doppio della loro superficie.</p> <p>Non costituiscono superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;</li> <li>- i vani di ascensori e montacarichi;</li> <li>- tutti gli spazi non fruibili;</li> <li>- i corselli che disimpegnano autorimesse private pertinenziali;</li> <li>- i vani sottotetto con intradosso della chiusura con altezza utile media non superiore a m. 1,50 e superficie illuminante inferiore ad un cinquantesimo della superficie di pavimento (altezza media e superficie illuminante sono calcolati per ciascun vano);</li> <li>- cabine elettriche.</li> </ul> <p>La superficie utile di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle superfici utili delle sue unità immobiliari.</p>
3	Superficie accessoria - <b>Sa</b>	<p>La superficie accessoria (Sa) è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili dell'unità edilizia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spazi di servizio dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari: ad esempio soffitte condominiali, lavanderie, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere;</li> <li>- spazi di circolazione e collegamento orizzontale, al servizio di più unità immobiliari: ad esempio atrii e androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili;</li> <li>- pertinenze delle singole unità immobiliari, quali porticati privati, logge, balconi, terrazze poste allo stesso piano di locali abitabili, cantine, soffitte pertinenziali, autorimesse pertinenziali (siano esse chiuse oppure soltanto coperte); scale la cui superficie in proiezione va calcolata una volta sola;</li> <li>- spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio: ad esempio centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili.</li> </ul> <p>La superficie accessoria si misura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature di spessore massimo 55 cm, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili);</li> <li>- al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore), della superficie di scale interne di un'unica unità immobiliare calcolata in proiezione una sola volta (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili).</li> </ul> <p>Per le scale che disimpegnano più unità immobiliari diverse, i pianerottoli di partenza e di arrivo costituiscono superficie accessoria in quanto spazi comuni di circolazione orizzontale.</p> <p>Si considerano 'cantine' (e quindi superficie accessoria) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure vani posti, nel primo piano fuori terra con altezza media inferiore a 2,50 m.</p> <p>Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.</p> <p>Le parti fruibili di vani sottotetto (o soffitte):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sono considerati pertinenze della unità edilizia qualora siano di uso esclusivo di una unità edilizia;</li> <li>- sono considerati spazi comuni della unità edilizia qualora siano condominiali o comunque di uso comune a più unità edilizie;</li> </ul> <p>e costituiscono pertanto superficie accessoria.</p> <p>Non costituiscono superficie accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;</li> <li>- i vani di ascensori e montacarichi;</li> <li>- tutti gli spazi non fruibili;</li> <li>- i corselli che disimpegnano autorimesse private pertinenziali;</li> <li>- i vani sottotetto con intradosso della chiusura con altezza utile media non superiore a m. 1,50 con superficie illuminante non superiore ad un cinquantesimo della superficie di pavimento (altezza media e superficie illuminante sono calcolati per ciascun vano);</li> <li>- cabine elettriche.</li> </ul>

N.D.	SUPERFICI	DESCRIZIONE
4	Superficie complessiva – <b>Sc</b>	<p>La superficie complessiva (Sc) degli edifici è data convenzionalmente dalla seguente formula: <b>Sc = Su+0.6 Sa</b> nella quale Su = Superficie utile e Sa = Superficie accessoria.</p> <p>Per gli interventi di edilizia pubblica, D.M. 10.05.1977, n. 801, la superficie complessiva (Sc) è data da: <b>Sc = Su+0.6 (Sa+Sp)</b> dove per Sp, superficie parcheggi, si intende la superficie da destinarsi ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra (se coperti) ed escluse eventuali rampe di accesso.</p> <p>La superficie complessiva è la misura che si utilizza nel calcolo del contributo riferito al costo di costruzione.</p>
5	Superficie parcheggi - <b>Sp</b>	<p>La superficie parcheggi (Sp) è quella da destinare ad autorimesse chiuse, compresi gli spazi di manovra coperti, ad uso esclusivo dei singoli alloggi; va altresì ricompresa in tale voce la superficie di autorimesse condominiali con posti auto assegnati ai singoli alloggi comprensiva degli spazi di manovra, se coperti, ed escluse le eventuali rampe di accesso.</p>
6	Superficie lorda- <b>Sl</b>	<p>La superficie lorda (Sl) è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.</p>
7	Superficie di vendita - <b>Sv</b>	<p>La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle di vani adibiti all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico, purchè collegati funzionalmente e direttamente all'esercizio di vendita.</p> <p>Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi, ivi comprese, per le macellerie e le attività di vendita di prodotti ittici, le celle frigorifere.</p> <p>Non fa parte della superficie di vendita quella relativa ai locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico.</p> <p>Le mostre aperte al pubblico non rientranti nella definizione di cui all'art. 115 del TULPS 18.06.1931, n. 773 e di cui all'art. 208 del relativo regolamento di esecuzione, sono equiparate a tutti gli effetti ad esercizi commerciali e quindi rientrano nella definizione di cui sopra.</p>

#### Art. 14 - Rapporto di copertura - Rc. - Superficie fondiaria - Sf.

1. Si definisce rapporto di copertura il rapporto percentuale fra la superficie coperta di un edificio e la superficie fondiaria.

2. Per superficie fondiaria Sf si intende la superficie edificabile quale risulta dalla documentazione catastale, e/o dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.

#### Art. 15 - Altezze.

1. Le altezze di un edificio sono definite come dal seguente prospetto.

N.D.	ALTEZZA	DEFINIZIONE
1	Altezza utile	<p>L'altezza utile in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto; la misura va effettuata senza tener conto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- delle travi ricalate;</li> <li>- delle irregolarità e dei punti singolari;</li> <li>- delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi);</li> <li>- degli infissi interni, o controsoffitti.</li> </ul> <p>L'altezza utile è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80, e di quelli non fruibili).</p>
2	Altezza utile netta media - <b>H</b>	<p>L'altezza utile netta di un punto di uno spazio chiuso o di un spazio aperto coperto corrisponde alla misura dell'altezza utile, come definita al precedente punto 1, tenendo però conto, in eventuale detrazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- delle attrezzature di arredo fisso interne al vano;</li> <li>- degli infissi interni, o controsoffitti.</li> </ul> <p>L'altezza utile netta media di un vano (detta anche altezza virtuale), quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili nette, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenze non costanti o curvo è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, sempre non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili.</p> <p>L'altezza utile netta media (h) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla legge e dal regolamento edilizio.</p>
3	Altezza del fronte di un edificio - <b>Hf</b>	<p>Si definisce altezza di un fronte di edificio la massima differenza di quota (ossia la</p>

4	Altezza massima - <b>Hm</b>	<p>differenza misurata nel punto lungo il fronte in cui essa è massima) fra la quota del piano di utilizzo del terreno esterno al piede di ciascun fronte, ossia la quota del marciapiede stradale, dell'area cortiliva o del terreno naturale stimato, e la quota di intersezione fra il piano del fronte e l'estradosso del solaio di copertura, quando questo sia orizzontale o sia inclinato con inclinazione non superiore al 40%; se il solaio di copertura ha inclinazione superiore si considera la quota del punto più alto dell'estradosso del solaio stesso.</p> <p>Dalla misura dell'altezza restano esclusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i vani tecnici;</li> <li>- le componenti di impianti dell'edificio;</li> <li>- gli spazi non fruibili;</li> </ul> <p>- i parapetti di coperture piane, purchè di altezza non superiore a m. 1,20 (eventuali parapetti di altezza superiore vanno computati nell'altezza del fronte).</p> <p>L'altezza massima (Hm) è la massima fra le altezze delle fronti (Hf) del fabbricato o, nel caso di terreno in pendenza, la media fra le altezze delle fronti (Hf) a monte e a valle.</p>
5	Altezza di un edificio - <b>H</b>	Si definisce altezza di un edificio la media delle altezze dei suoi fronti.
6	Altezza dei piani - <b>Hp</b>	L'altezza dei piani (Hp) è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
7	Altezza utile degli spazi locali - <b>Hu</b>	L'altezza utile degli spazi locali (Hu) è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile.

#### Art. 16 - Distanze.

1. Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m 1.50.

2. Le distanze vengono definite come dal seguente prospetto:

N.D.	DISTANZA	DEFINIZIONE
1	Distanza dai confini di proprietà o di zona - <b>D.1</b>	La distanza dai confini di proprietà o di zona - D.1 è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale;
2	Distanza tra edifici - <b>D.2</b>	La distanza tra edifici - D.2 è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.
3	Indice di visuale libera - <b>IvI</b>	L'indice di visuale libera - (IvI) è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf). In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative alle due fronti, si raccordano con linea retta.

#### Art. 17 - Volumi.

1. I volumi di un edificio sono definiti come dal seguente prospetto:

N.D.	DISTANZA	DEFINIZIONE
1	Volume utile - <b>Vu</b>	È la somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili. (Ai sensi dell'art.13, comma 7, del d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, non sono computabili ai fini della volumetria utile gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici degli ascensori).
2	Volume lordo - <b>VI</b>	È il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, all'estradosso del solaio piano di copertura o alla media tra la linea di gronda ed il colmo in caso di copertura a tetto senza solaio piano interno, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.
3	Volume totale - <b>Vt</b>	È il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

2. Il piano di calpestio del piano terra, per motivi di salubrità ed isolamento dell'abitazione, nel caso non sia previsto un piano interrato o seminterrato, deve necessariamente essere posto tra i 20 ed i 30 cm dal piano di campagna esterno.

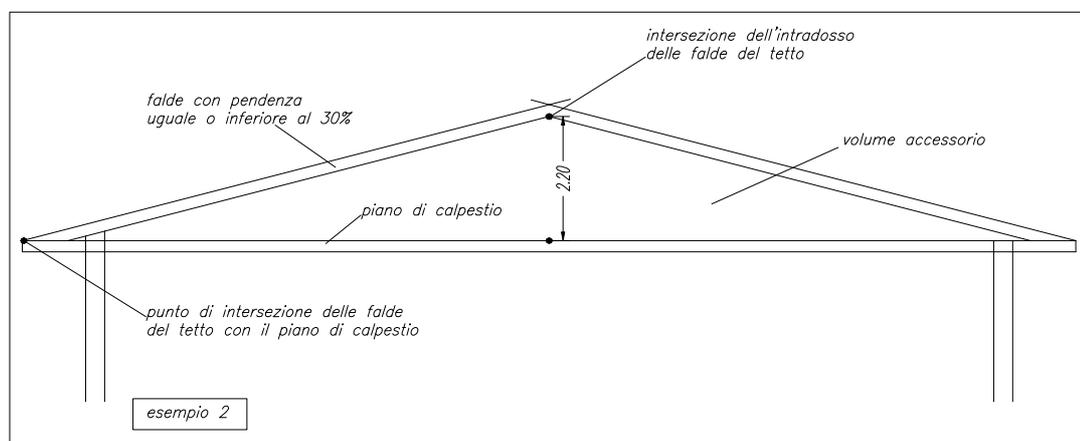
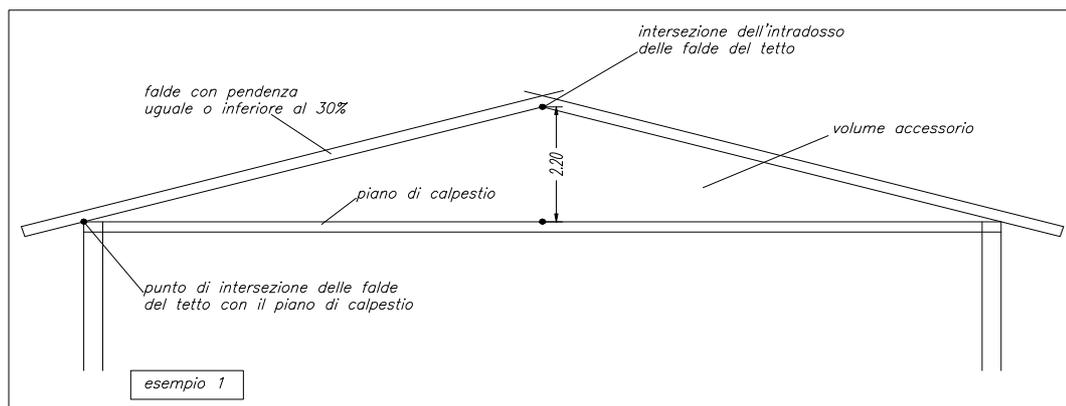
3. Sono altresì computati nel volume i volumi interrati non destinati ad accessorio di volumi pertinenti o con destinazione abitabile o agibile.

4. Sono esclusi dal calcolo dei volumi di cui sopra:

- a) il volume accessorio entroterra, misurato rispetto alle superfici del terreno circostante, definito secondo la sistemazione prevista dal progetto, quando risulta con destinazione accessoria a volumi pertinenti. Per volumi accessori si intendono quelli destinati a cantine, depositi, magazzini non di vendita ed autorimesse private.  
Qualora il volume accessorio sopradetto, superi in volume quello principale pertinente, la parte eccedente dell'accessorio è computata ai fini del calcolo del volume dell'intero fabbricato;
- b) il volume compreso tra il piano di campagna esterno ed il piano di calpestio interno del piano terra posto fino a max 30 cm., per i fabbricati privi di piano interrato o seminterrato.
- c) i volumi tecnici ovunque ubicati (così come descritti all'art.57);
- d) Dal calcolo del volume devono essere scomputati i sottotetti, intendendo per tali i volumi entro le falde del tetto, aventi altezza massima utile interna non superiore a ml.2,20 e purché i locali in essi contenuti non siano utilizzabili per residenze, uffici, o attività produttive. Nel caso di altezza superiore a ml.2,20, l'intero volume utilizzabile del sottotetto dovrà essere conteggiato ai fini della cubatura massima realizzabile.

5. Nelle zone del territorio ove si riscontrino condizioni di umidità affioranti e risulti altresì impraticabile la costruzione di locali seminterrati, è consentito innalzare il primo solaio del piano terra sino ad una altezza massima di 50 cm. dalla sistemazione del terreno prevista dal progetto. Tale innalzamento non è computabile ai fini della cubatura del fabbricato. Quanto sopra previa la presentazione da parte dell'interessato, di una perizia a firma di un geologo abilitato che asseveri le condizioni del terreno.

6. Per le costruzioni a tetto con inclinazione uguale o inferiore al 30%, l'altezza è misurata dal piano di imposta del tetto medesimo. In ogni caso l'altezza massima non può superare ml.2,20 (esempio 1). Qualora l'imposta della falda sia calcolata sull'oggetto orizzontale (sporgenza), la pendenza della falda non deve comunque superare il 30% e l'altezza massima al colmo deve comunque essere inferiore a ml.2,20 (esempio 2).



**Art. 18 - Interventi in zona agricola**

1. Gli interventi in zona agricola sono definiti come dal seguente prospetto:

N.D.	DISTANZA	DEFINIZIONE
1	Superficie agricola utilizzata - <b>S.A.U.</b>	Si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'azienda agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.
N.D.	DISTANZA	DEFINIZIONE
2	Imprenditore agricolo a titolo principale	Si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone svantaggiate di cui alla direttiva CEE 75/268, il tempo di lavoro ed il reddito agricolo sono ridotti al 50%.
3	Unità di lavoro a tempo pieno - <b>U.I.</b>	Si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).
4	Allevamento domestico	Si definisce allevamento domestico un allevamento destinato al consumo familiare.
5	Allevamento zootecnico intensivo	Si definisce allevamento zootecnico intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U.. In via transitoria, sino all'approvazione del piano zonale agricolo provinciale, il carico complessivo di bestiame medio annuo non dovrà superare, per gli insediamenti di nuovo impianto, i 20 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U.
6	Allevamento industriale	Si definisce allevamento industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente. Tali allevamenti sono subordinati alla definizione del piano zonale agricolo provinciale nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, espresso in UBA: 3,5/UBA/ha 1993 3,0/UBA/ha 1994 2,5/UBA/ha 1995 2,0/UBA/ha 1996 Tale unità di misura è stata introdotta dal regolamento CEE N. 2066/92 che stabilisce le norme generali del regime di premio speciale a favore dei produttori di carni bovine. Il premio è commisurato in ragione del numero totale di capi considerati beneficiari del premio speciale e per vacca nutrice e viene limitato applicando un coefficiente di densità dei capi detenuti dall'azienda. Tale coefficiente è espresso in numero U.B.A. (unità bestiame adulto) ed è correlato alla superficie foraggiera aziendale adibita all'alimentazione degli animali presenti nell'azienda stessa.
7	Piano di sviluppo aziendale - <b>P.S.A.</b> o Piano di utilizzazione aziendale <b>P.U.A.</b>	Il piano di sviluppo aziendale (P.S.A.) o Piano di utilizzazione aziendale (P.U.A.) deve contenere le indicazioni previste dalla vigente normativa regionale in materia.
8	Piano di sviluppo aziendale semplificato - <b>P.S.A. semplificato</b> o Piano di utilizzazione aziendale semplificato - <b>P.U.A. semplificato</b>	Il piano di sviluppo aziendale semplificato (P.S.A. semplificato) o Piano di utilizzazione aziendale semplificato (P.U.A. - semplificato) è la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a: - titolo di godimento dei terreni; - superficie dell'azienda; - forma di conduzione dell'azienda; - giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non; - produzioni vegetali; - produzioni animali; - bilancio alimentare complessivo.
9	Serre fisse	Per 'serra fissa' si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate (L.R. 34/96 e L.R. 39/99).
9/a	Serre non fisse	Per "serre non fisse" si intendono le costruzioni non stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate. Possono essere in legno o metallo e comunque soggette a Denuncia Inizio Attività (L.R. 34/96 e L.R. 39/99)..
10	Unità fondiaria agricola - ( <b>U.F.A.</b> )	Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', ai fini del P.R.G., si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico - economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative). L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di permessi di costruire finalizzati all'attività agricola. Ai fini della costruzione di serre, l'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà dell'imprenditore, in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, comodato, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita

		<p>esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di permesso di costruire dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un permesso di costruire, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.</p> <p>L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore, meglio collegato agli altri appezzamenti e/o al centro abitato; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore. Per la valutazione della sussistenza di tali condizioni il sindaco si avvale del parere della C.S..</p>
11	Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)	Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.
12	12 Imprenditore agricolo a titolo principale (IATP)	Si considera IATP ai sensi della vigente legislazione regionale il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.
13	Centro aziendale agricolo (CAA)	Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola.

Non possono essere computate nell'area edificabile (Ae):

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente il Permesso a Costruire non possiede diritti reali ovvero quelle, anche se dello stesso proprietario, che di fatto risultano asservite ad altre costruzioni;
- più aree dello stesso richiedente il Permesso a Costruire interrotte da zone e sottozone con diverse destinazioni di strumento urbanistico;
- le aree destinate a strade pubbliche o vicinali e/o anche di lottizzazione o private.

#### Art. 19 - Norme edilizie per le costruzioni rurali.

Sono considerate abitazioni rurali quelle site in zona classificata agricola dallo strumento urbanistico di previsione generale.

Le abitazioni rurali sono soggette a tutte le norme relative alle comuni case di abitazione, salvo quanto previsto dalle successive prescrizioni.

Le costruzioni rurali devono essere poste possibilmente in terreno ben asciutto e la cui falda acquifera sia profonda e qualora ciò non sia possibile, la parte interrata del fabbricato deve essere costruita con accorgimenti atti ad eliminare l'umidità.

In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terreno possono essere muniti di vespai ben ventilati ed alti almeno 50 cm.

Sono proibite le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche se ricavate su scale o passaggi, ovvero se chiuse con infissi.

E' proibito addossare i muri di abitazioni rurali direttamente a pareti di terra. La distanza minima dalla base inferiore della scarpata naturale del terrapieno deve essere almeno di 2 ml. Può tuttavia essere consentita la costruzione di una idonea intercapedine adeguatamente ventilata tra la parete di terra e quella del fabbricato.

E' consentito costruire muri di sostegno, purché il piede di questi disti almeno 2 ml dalla costruzione. In ogni caso si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione di acqua riconosciuta potabile dall 'Ufficio d'Igiene.

Le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite secondo le disposizioni del D.Lgs 152/99 ed altre norme regolamentari. Ogni casa rurale deve essere munita di canali di gronda e pluviali.

I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare ristagno delle acque meteoriche.

Ad evitare danneggiamenti alle fondazioni, ogni costruzione sarà circondata per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo almeno 0,60 ml.

Nei centri abitati e nelle zone di espansione residenziale, allorché saranno urbanizzate, non sono ammessi ricoveri per animali.

In ogni caso i ricoveri di animali ed i loro annessi devono essere posti ad una distanza non inferiore a 20 ml dalla pubblica via.

Le stalle devono avere un'altezza non minore a 3 ml dal pavimento al soffitto, una cubatura non minore a 30 mc per ogni capo grosso di bestiame e 15 mc per il bestiame minuto ed inoltre devono essere ben ventilate e illuminate.

Al ricambio d'aria si provvede con finestre a wasistas.

Il pavimento deve essere costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli.

Le pareti devono essere intonacate a cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di 2 m dal pavimento.

Le mangiatole devono essere costruite con materiale facilmente lavabile e con angoli lisci e arrotondati.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati alle apposite concimaie, realizzate in conformità alle normative vigenti.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Il Sindaco, sentito l'ufficiale sanitario, può ordinare che vengano rimosse quelle cause di insalubrità che si manifestino nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai e simili od all'imperfetto funzionamento ed alla inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

Per tutto quanto concerne le nuove edificazioni ed il recupero dei manufatti esistenti in zona agricola, si fa comunque riferimento alla L.R. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni.

**TITOLO IV INTERVENTI URBANISTICI****CAPO I - ATTUAZIONE DEL P.R.G.****Art. 20 - Modalità di attuazione delle trasformazioni del territorio.**

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio si attuano per mezzo di strumenti attuativi preventivi e di strumenti attuativi diretti, regolamentati dai seguenti articoli, fermo restando quanto previsto e disposto dalla normativa vigente nazionale e regionale che riveste sempre valore sovraordinato alle norme previste nei seguenti articoli del presente Regolamento.

**Art. 21 - Strumenti attuativi preventivi.**

1. Gli strumenti attuativi preventivi, sulla base della progettazione urbanistica generale del P.R.G., definiscono la progettazione urbanistica di dettaglio a premessa della progettazione edilizia delle opere.

2. La realizzazione delle opere previste dagli strumenti attuativi preventivi approvati è soggetta a permesso di costruire oppure a denuncia di inizio attività (D.I.A.).

3. Sono strumenti attuativi preventivi (ovvero Piani urbanistici attuativi) i seguenti:

- P.P. Piani particolareggiati, di iniziativa pubblica o privata
- P.E.E.P. Piani per l'edilizia economica e popolare
- P.I.P. Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi
- P.d.R. Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata
- P.I.d.I. Programmi integrati di intervento
- P.d.R.U. Programmi di recupero urbano
- P.S.A. Piani di sviluppo aziendali
- P.d.L. Piani di Lottizzazione di iniziativa privata.

**Art. 22 - Strumenti attuativi diretti.**

1. Per gli interventi previsti da strumenti attuativi preventivi approvati, o per gli interventi per i quali non è prescritta la formazione di uno strumento attuativo preventivo, il P.R.G. si attua a mezzo di strumenti attuativi diretti, che sono:

- il permesso di costruire di cui al titolo II, capo II (artt. da 10 a 15), del T.U. n. 380/2001, e successive modificazioni;
- la denuncia di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del T.U. n. 380/2001, e successive modificazioni.

**Art. 23 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.**

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa se si verificano tutte le seguenti condizioni:

- che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal P.R.G.;
- che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria o che queste siano state programmate dall'amministrazione comunale secondo quanto indicato all'art. 12, comma 2, del T.U. n. 380/2001, o in alternativa, che gli interessati assumano impegno della loro realizzazione contemporaneamente all'attuazione dell'intervento oggetto del permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.

2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei privati interessati, deve avvenire in base a precise direttive e prescrizioni. La viabilità, i parcheggi, le reti idrica, fognaria e di smaltimento delle acque meteoriche, la rete elettrica di pubblica illuminazione le aree a verde dovranno essere realizzati nel rispetto delle previsioni contenute negli elaborati progettuali del piano attuativo, in modo da garantire agibilità e sicurezza al traffico, fruibilità delle aree pubbliche e a verde, rapido deflusso delle acque piovane e servizi di allacciamento alle reti pubbliche idrica, fognante e di illuminazione. Tutte le strutture ed impianti delle opere di urbanizzazione devono essere progettate e realizzate nel rispetto della normativa vigente in materia. La costruzione di tali opere sarà effettuata sotto la sorveglianza degli Uffici Comunali. Le stesse saranno soggette a collaudo finale da parte del Comune.

3. Per quanto riguarda la conformazione ed i requisiti relativi agli spazi aperti, alle attrezzature collettive ed ai sottoservizi, le stesse dovranno essere chiaramente esplicitate negli elaborati progettuali menzionati in base alla sistemazione urbanistica ed edilizia dell'area oggetto di intervento mediante piano attuativo.

4. Le opere di urbanizzazione devono essere completate e, se richiesto, cedute all'amministrazione prima dell'occupazione ed uso dell'edificato.

5. Nei casi previsti è inoltre richiesto che risulti approvato e convenzionato lo strumento attuativo preventivo al cui interno sia eventualmente contenuto l'intervento oggetto di richiesta di permesso di

costruire o di denuncia di inizio attività (D.I.A.).

**Art. 24 - Convenzioni speciali. Atti unilaterali d'obbligo.**

1. Per disciplinare la realizzazione delle opere di interesse pubblico qualora dette opere vengano realizzate o gestite da soggetti diversi dall'amministrazione comunale, nonché per regolamentare le eventuali modalità d'uso transitorio delle aree a destinazione pubblica ma non ancora utilizzate a tal fine, l'amministrazione comunale può ricorrere a convenzioni speciali da definire di volta in volta quanto a contenuto particolare e durata.

2. In comparti edificatori specifici nei quali gli interventi sono da coordinare opportunamente, o nei quali è prevista, a carico dei soggetti attuatori, la contestuale realizzazione e cessione di specifiche opere di urbanizzazione primaria, il P.R.G. prevede che sia presentato un progetto unitario accompagnato da convenzione che disciplina la realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione. Il rilascio del permesso per l'attuazione di tale progetto unitario è subordinato alla sottoscrizione di tale convenzione ovvero atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto alla competente agenzia del territorio per la cessione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione.

3. Il perimetro dei comparti edificatori nei quali è prescritto un tale progetto unitario convenzionato è individuato nelle planimetrie di P.R.G.

**CAPO II - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

**Art. 25 - Richiesta di approvazione del piano.**

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, i proprietari richiedono, preventivamente, al comune, l'autorizzazione a procedere. Ottenuta l'autorizzazione, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione.

2. La richiesta di approvazione, inviata al comune e firmata dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati. Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

3. La richiesta dovrà essere documentata con gli elaborati di cui all'articolo seguente.

**Art. 26 - Documentazione del piano.**

1. Gli elaborati e la documentazione minima necessari da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione delle norme del P.R.G. ed in conformità alle norme regionali, è la seguente:

**Stato di fatto**

*Elaborati grafici*

- planimetria in scala 1:500 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello;
- planimetria con il rilievo del verde esistente indicando: le principali essenze legnose; le costruzioni e i manufatti di qualsiasi genere; gli elettrodotti, i metanodotti, le fognature e gli impianti di depurazione, gli acquedotti e le relative servitù ed altre eventuali infrastrutture; la viabilità e la toponomastica; altri eventuali vincoli;
- piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni. Se le planimetrie dello stato di fatto in scala 1:200 contengono informazioni geometriche e strutturali esse possono essere allegate alla domanda di permesso di costruire degli interventi di recupero edilizio previsti dal P.P. per supportare la dimostrazione che gli interventi edilizi progettati non arrecano aggravii alla situazione statica degli edifici contigui;
- sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due).

*Documentazione*

- estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
- documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa.

**Stato di progetto**

*Elaborati*

- Relazione illustrativa contenente:

- a) l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti,

l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;

b) la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;

c) l'illustrazione del programma di attuazione del piano;

d) i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente;

e) la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di P.R.G., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.

– Relazione geologica – geotecnica contenente:

– una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G.. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche. La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge. La relazione geologica-geotecnica deve contenere almeno gli elementi necessari alla verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio ai sensi dell'art. 89 del d.P.R. 06-06-2001, n. 380, con riferimento al D.M. 11.03.1988.

– Norme tecniche di attuazione. Dovranno contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

a) superficie d'intervento;

b) superficie catastale;

c) superficie territoriale St. Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;

d) superficie fondiaria Sf;

e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;

f) superficie utile Su e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;

g) superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;

h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto  $U_f = S_u/S_f$  e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto  $I_f = V/S_f$  massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;

i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;

j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;

k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;

l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;

m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;

n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;

p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:

- spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;

- verde pubblico e privato;

- materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;

- recinzioni;

- materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);

- numero e caratteristiche degli accessi carrai.

– *Schema di convenzione contenente:*

- gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dalle vigenti norme. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:

a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;

c) i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;

d) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal comune in base alla convenzione stessa;

e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata dal competente organo comunale nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

*Elaborati grafici*

- planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici. Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico/privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.
- In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
  - progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.).

*Documentazione*

- parere preventivo del comando provinciale dei vigili del fuoco. In luogo del parere preventivo, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal comando provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti;
- preventiva approvazione della soprintendenza nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, recante : "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della legge 06/07/2002 n.137";
- autorizzazione della provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
- parere del competente ufficio ai sensi dell'art. 89 del d.P.R. 06-06-2001, n. 380;
- approvazione dei progetti di massima da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, servizi telefonici, aziende municipalizzate, ecc.;
- altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

**Art. 27 - Approvazione del piano.**

1. I piani attuativi di iniziativa privata, sentito il parere della Commissione Consiliare Urbanistica e LL.PP., sono approvati dal Consiglio Comunale. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la conservatoria dei registri Immobiliari della convenzione tra il comune ed il soggetto attuatore.
2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
3. Prima dell'ultimazione e consegna al comune delle opere di urbanizzazione primaria, non vengono rilasciati certificati di agibilità relativi agli interventi edilizi previsti.
4. La validità del piano non può essere superiore a dieci (10) anni.

**Art. 28 - Compilazione d'ufficio del piano.**

1. Il responsabile dell'ufficio ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro un congruo termine, il progetto delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale, nonché, ove esistente, del programma pluriennale di attuazione.
2. Decorso inutilmente detto termine, il suddetto responsabile provvede per la compilazione d'ufficio.
3. Il progetto di piano d'ufficio, approvato dall'organo comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notificazione, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino ed intendano attuarlo.
4. Qualora i proprietari intendano attuare il progetto compilato d'ufficio, il comune ha facoltà di variare il progetto, tenendo conto delle eventuali richieste degli interessati e della loro compatibilità con gli obiettivi del progetto stesso. In caso contrario, il comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.
5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati prescritti oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

**CAPO III - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA**

**Art. 29 - Richiesta di approvazione del piano.**

1. Per i piani attuativi di iniziativa pubblica trovano applicazione le norme di cui al precedente capo, integrate da quelle previste dai successivi artt. 30 e 31.

**Art. 30 - Documentazione del piano.**

1. La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo 26, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

**Art. 31 - Approvazione del piano.**

1. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Consiglio Comunale nel rispetto delle procedure previste dalle norme regionali.

**TITOLO V  
INTERVENTI EDILIZI**

**CAPO I - OGGETTO EDILIZIO**

**Art. 32 - Immobili e costruzioni.**

1. Sono «beni immobili» ai sensi dell'art. 812 del Codice Civile, o semplicemente «immobili»:
  - il suolo, ovvero le unità di suolo o «aree»;
  - le costruzioni edilizie;
  - gli alberi;
  - i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
2. Opera edilizia o costruzione edilizia è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.
3. Ai fini del presente regolamento le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:
  - gli edifici;
  - gli impianti, o strutture tecnologiche;
  - le infrastrutture;
  - i manufatti diversi.

**Art. 33 - Edificio.**

1. Edificio è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo.
2. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli costituiti da tettoie, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

**Art. 34 - Impianto.**

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.
2. Sono ad esempio impianti le strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno, bacini di accumulo di liquidi o liquami, torri piezometriche, tralicci, nastri trasportatori, cabine elettriche, centrali termiche non di pertinenza di edifici, impianti di trasformazione di energia, impianti di potabilizzazione e di depurazione, discariche e inceneritori di rifiuti, autosilos meccanizzati e quanto può essere assimilato ai predetti.
3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura:
  - ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate non determinanti locali utilizzabili sottostanti, piscine, e simili.

**Art. 35 - Infrastruttura.**

1. Sono infrastrutture le costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.
2. Sono infrastrutture:
  - a) per la mobilità: le strade, i percorsi pedonali e ciclabili, le piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
  - b) tecnologiche: per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e di informazioni tramite condutture (acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili).

**Art. 36 - Manufatti diversi.**

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:
  - le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
  - le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);

- le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- i manufatti di servizio urbano e di arredo urbano: fontane, fioriere, pergole, pensiline, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;
- le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
- le opere provvisionali: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

**Art. 37 - Unità organiche di immobili.**

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.

2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le «*unità organiche*», definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.

3. Fra le «*unità organiche*», ai fini del R.E. si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:

- le unità edilizie (U.E.);
- le unità fondiariae;
- le unità impiantistiche;
- le unità infrastrutturali.

**Art. 38 - Unità edilizia.**

1. Si definisce «*unità edilizia*» l'unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante, nonché dall'area e dalle eventuali altre pertinenze.

2. Sono pertinenze di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza, o lotto, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali garages, cantine, centrale termica e altri impianti), e inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.. Qualora l'edificio non abbia alcuna pertinenza esso coincide con l'U.E.

3. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra al tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e da luogo ad una propria U.E. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due U.E. indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica U.E.

**Art. 39 - Unità fondiaria.**

1. Si definisce «*unità fondiaria*» l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area, o porzione di suolo, individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica, e dalle sue eventuali pertinenze (costruzioni accessorie, alberature, ecc.); l'area cioè non è edificata, oppure le eventuali costruzioni soprastanti hanno un carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area.

2. Sono unità fondiariae:

- le unità preordinate all'edificazione, dette anche «*lotti liberi*» o «*lotti ineditati*»;
- le «*corti comuni*», ovvero gli spazi scoperti di pertinenza di più unità edilizie circostanti;
- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le unità poderali, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

**Art. 40 - Unità impiantistica.**

1. Si definisce «*unità impiantistica*» l'unità organica composta da un impianto, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali.

**Art. 41 - Unità infrastrutturale.**

1. Si definisce «*unità infrastrutturale*» l'unità organica composta da una infrastruttura o un insieme di infrastrutture, quale oggetto dominante, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali.

**Art. 42 - Unità edilizia - Scomposizione.**

1. L'unità edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti:

- unità immobiliari e parti comuni;
- spazi funzionali diversamente caratterizzati;
- componenti strutturali e tecnologiche;
- spazi a diverso grado di protezione.

**Art. 43 - Unità immobiliari e parti comuni.**

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.

2. Sono pertinenze di un'unità immobiliare:

- gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
- gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.

3. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio. L'Unità Immobiliare è di norma così identificata catastalmente.

**Art. 44 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali.**

1. Si definiscono spazi fruibili di una U.E. tutti gli spazi che, per caratteristiche geometriche, sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:

- una superficie di calpestio, ossia una superficie minima idonea ad ospitare persone;
- un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a mt. 1,80.

2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono non fruibili. Sono quindi spazi non fruibili:

- le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a mt. 1,80;
- l'estradosso delle coperture non piane;

- gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.

3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una U.E. costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi:

a) spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I., ossia spazi per le attività principali e secondarie che si svolgono in ciascuna U.I.

- spazi di attività (o riposo);
- spazi di servizio;
- spazi di circolazione e collegamento:
- orizzontale, - verticale.

b) spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. (ma esterni alla U.I. stessa);

c) spazi comuni - spazi di servizio comuni a più U.I.;

- spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.:
- orizzontale, - verticale.
- spazi tecnici praticabili, ossia spazi contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).

**Art. 45 - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche.**

1. La scomposizione della U.E. in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290;

l'elenco delle componenti è il seguente:

1) STRUTTURE PORTANTI:	STRUTTURE DI FONDAZIONE	STRUTTURE DI FONDAZIONE DIRETTE STRUTTURE DI FONDAZIONE INDIRETTE
	STRUTTURE IN ELEVAZIONE	STRUTTURE DI ELEVAZIONE VERTICALE STRUTTURE DI ELEVAZIONE ORIZZONTALI E INCLINATE STRUTTURE IN ELEVAZIONE SPAZIALI

	STRUTTURE DI CONTENIMENTO	STRUTTURE DI CONTENIMENTO VERTICALI STRUTTURE DI CONTENIMENTO ORIZZONTALI
2) CHIUSURE:	CHIUSURE VERTICALI	PARETI PERIMETRALI VERTICALI INFISSI ESTERNI VERTICALI
	CHIUSURE ORIZZONTALI INFERIORI	SOLAI A TERRA INFISSI ORIZZONTALI
	CHIUSURE ORIZZONTALI SU SPAZI ESTERNI	SOLAI SU SPAZI APERTI
	CHIUSURE SUPERIORI	COPERTURE (O SOLAI DI COPERTURA) INFISSI ESTERNI ORIZZONTALI O INCLINATI
3) PARTIZIONI INTERNE:	PARTIZIONI INTERNE VERTICALI	PARETI INTERNE VERTICALI INFISSI INTERNI VERTICALI ELEMENTI DI PROTEZIONE
	PARTIZIONI INTERNE ORIZZONTALI	SOLAI SOPPALCHI INFISSI INTERNI ORIZZONTALI
	PARTIZIONI INTERNE INCLINATE	SCALE INTERNE RAMPE INTERNE
4) PARTIZIONI ESTERNE:	PARTIZIONI ESTERNE VERTICALI	ELEMENTI DI PROTEZIONE ELEMENTI DI SEPARAZIONE
	PARTIZIONI ESTERNE ORIZZONTALI	BALCONI E LOGGE PASSERELLE
	PARTIZIONI ESTERNE INCLINATE	SCALE ESTERNE RAMPE ESTERNE
5) IMPIANTI DI FORNITURA SERVIZI:	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE	ALIMENTAZIONE GRUPPI TERMICI CENTRALI DI TRATTAMENTO FLUIDI RETE DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI RETE DI SCARICO CONDENSA CANNE DI ESALAZIONE
	IMPIANTO IDROSANITARIO	ALLACCIAMENTI MACCHINE IDRAULICHE ACCUMULI RISCALDATORI RETE DI DISTRIBUZIONE ACQUA FREDDA E TERMINALI RETE DI DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA E TERMINALI RETI DI RICIRCOLO DELL'ACQUA CALDA APPARECCHI SANITARI
	IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUIDI	RETE DI SCARICO ACQUE FECALI RETE DI SCARICO ACQUE DOMESTICHE RETE DI SCARICO ACQUE METEORICHE RETE DI VENTILAZIONE SECONDARIA

	IMPIANTO DI SMALTIMENTO AERIFORMI	ALIMENTAZIONE MACCHINA RETI DI CANALIZZAZIONE
	IMPIANTO DI SMALTIMENTO SOLIDI	CANNA DI CADUTA CANNA DI ESALAZIONE
	IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE GAS	ALLACCIAMENTI RETI DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI
	IMPIANTO ELETTRICO	ALIMENTAZIONE ALLACCIAMENTI APPARECCHIATURE ELETTRICHE RETI DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI
	IMPIANTO DI TELECOMUNICAZIONI	ALIMENTAZIONE ALLACCIAMENTI RETI DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI
	IMPIANTO FISSO DI TRASPORTO	ALIMENTAZIONE MACCHINA PARTI MOBILI

6) IMPIANTI DI SICUREZZA::	IMPIANTO ANTINCENDIO	ALLACCIAMENTI RILEVATORI E TRADUTTORI RETI DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI ALLARMI
	IMPIANTO DI MESSA A TERRA	RETI DI RACCOLTA DISPERSORI
	IMPIANTO PARAFULMINE	ELEMENTI DI CAPTAZIONE RETE DISPERSORI
	IMPIANTO ANTIFURTO E ANTINTRUSIONE	ALIMENTAZIONE

7) ATTREZZATURE INTERNE:	ELEMENTO FISSO D'ARREDO DOMESTICO	PARETI - CONTENITORE
	BLOCCO SERVIZI	

8) ATTREZZATURE ESTERNE:	ARREDI ESTERNI COLLETTIVI	
	ALLESTIMENTI ESTERNI	RECINZIONI PAVIMENTAZIONI ESTERNE

**Art. 46 - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione.**

1. Con riferimento al diverso grado di protezione gli spazi si distinguono in:
  - spazi chiusi, detti anche «vani» o «locali»;
  - spazi aperti coperti;
  - spazi aperti scoperti; o semplicemente spazi scoperti.
2. Si considera spazio chiuso o «locale» o «vano» uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni;

Si considera inoltre spazio chiuso (quindi volume), uno spazio delimitato per tre lati e con un lato completamente aperto e con chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad esempio un solaio);

3. Si considera spazio aperto coperto uno spazio non chiuso delimitato:

- da una superficie di calpestio;
- da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad esempio un solaio);
- da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne (come di seguito specificato all'art.49);
- nonchè, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.

4. Costituisce chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense.

5. Sono spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4.

**Art. 47 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio.**

1. Gli spazi negli edifici sono definiti come dal seguente prospetto:

N.D.	OGGETTO	DEFINIZIONE
1	Piano	<p>Si definisce piano di un edificio l'insieme di spazi (chiusi o aperti e coperti) la cui superficie di calpestio è posta sulla medesima quota, oppure su quote non eccessivamente dissimili in rapporto all'altezza degli spazi stessi; in ogni caso sono su due piani diversi due spazi nei quali la quota dell'intradosso della chiusura o partizione superiore dell'uno è inferiore alla quota di calpestio dell'altro. Gli spazi che compongono un piano devono essere, almeno per alcune parti, fruibili (ossia con altezza utile almeno pari a mt. 1,80); eventuali intercapedini di altezza inferiore fra due solai portanti sono ammissibili solo per ospitare cunicoli tecnologici o condotte impiantistiche, e non costituiscono un piano. Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).</p> <p>Il piano può essere delimitato in tutto o in parte da chiusure perimetrali, o anche privo di chiusure perimetrali; l'intradosso della partizione superiore o della copertura può presentarsi piano, inclinato, voltato, ecc..</p>
2	Soppalco	<p>Si definisce soppalco una partizione orizzontale interna portante che interessa solo una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) inferiore al 50% della superficie del vano stesso;</p> <p>Lo stesso deve avere una altezza minima non inferiore a 2,20 ml. e non devono essere eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed areazione indiretta.</p> <p>il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano.</p> <p>Una partizione orizzontale interna portante che interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore alla metà della superficie del vano stesso, si considera un solaio e determina quindi un ulteriore piano.</p> <p>Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.</p>
3	Spazio interrato o seminterrato	<p>Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce interrato quando la quota dell'estradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo per più di mt. 0,30. È fatta eccezione per gli spazi di accesso (rampe).</p>
4	Piano interrato	<p>Un piano di un edificio è definito interrato quando è composto esclusivamente da spazi interrati.</p>
5	Piano fuori terra	<p>Si definiscono piani fuori terra tutti i piani dell'edificio salvo i piani interrati.</p>
6	Primo piano fuori terra	<p>Si definisce primo piano fuori terra di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra.</p>
7	Apertura	<p>Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un edificio.</p> <p>Sono ad esempio aperture:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le finestre di qualsiasi tipo, di cui all'art. 900 del Codice Civile;</li> <li>- le porte (pedonali o carrabili);</li> <li>- i lucernai apribili.</li> </ul>
8	Numero di piani di un edificio - <b>Np</b>	<p>Per numero di piani di un edificio (Np) si intendono convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:</p>

9	Numero di piani totale - <b>Npt</b>	<p>- dei piani interrati; - dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino in alcun punto l'altezza utile media di mt. 1,50.</p> <p>Per numero di piani totale (Npt) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.</p>
---	-------------------------------------	--

**CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

**Art. 48 - Definizione di intervento.**

1. Ai fini del presente regolamento, in relazione anche al disposto dell'art. 3 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, e dell'art. 29 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, gli interventi sono definiti come dal prospetto che segue:

N.D.	DEFINIZIONE	DESCRIZIONE
a	Manutenzione ordinaria - <b>M.O.</b>	<p>Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;</p>
b	Manutenzione straordinaria - <b>M.S.</b>	<p>Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;</p> <p>Più specificatamente gli interventi di cui alla lettera b) dell'art.31 della legge 457/78 che riguardano in particolare:</p> <p style="padding-left: 20px;">b.1 – le opere e gli interventi di cui al punto precedente (lett. a) quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori, ovvero la creazione di nuovi volumi tecnici;</p> <p style="padding-left: 20px;">b.2 – gli interventi di consolidamento delle strutture portanti verticali ed orizzontali compresa la sostituzione di parti, con il divieto di modificare la quota imposta dai solai;</p> <p style="padding-left: 20px;">b.3 – la demolizione e sostituzione dei tramezzi interni semprechè gli interventi stessi non comportino alterazione del perimetro delle unità immobiliari e delle caratteristiche catastali relative anche al numero dei vani, ad eccezione della creazione di nuovi accessori igienico - sanitari, realizzati però nell'ambito delle preesistenti superfici utili;</p> <p style="padding-left: 20px;">b.4 – l'apertura, chiusura o modificazione di parti interne ed il ripristino di accessi o finestre esterne preesistenti.</p> <p>Le opere e gli interventi di cui ai punti precedenti del comma non possono comportare modifiche delle superfici utili esistenti, fatta eccezione per le variazioni dovuto all'eliminazione o costruzione di pareti interne o parti di esse ed ai volumi preesistenti. Inoltre, gli interventi di cui al comma precedente non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari della costruzione.</p>
c	Restauro e risanamento conservativo - <b>R.C.</b>	<p>Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;</p> <p>Gli interventi di cui alla lettera c) dell'art.31 della citata legge per le costruzioni non vincolate dagli strumenti urbanistici, ovvero dalle disposizioni legislative vigenti a tutela storico - artistica, riguardano in particolare:</p> <p style="padding-left: 20px;">c.1 – le opere e gli interventi di cui ai punti precedenti (lett. a-b), quando comportino modifiche all'assetto distributivo interno delle singole unità immobiliari e delle parti comuni della distribuzione, fermi restando i parametri di ogni singola unità immobiliare, le superfici lorde globali ed il volume della costruzione;</p> <p style="padding-left: 20px;">c.2 – le opere e gli interventi di cui ai punti precedenti, quando risultino preordinati alla modifica di destinazioni d'uso compatibile con gli immobili. Fatte salve le disposizioni particolari contenute negli strumenti urbanistici, sono compatibili con gli immobili quelle modifiche nell'ambito di ciascuna delle seguenti riferite alla legge 29 gennaio 1977 n.10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza (art.5e6);</li> <li>- residenza rurale (art.9, lettera a);</li> <li>- opere pubbliche e di interesse generale (art.9, lettera f);</li> <li>- alloggi collettivi categoria statale B (art.10, comma 2);</li> <li>- attività commerciali e direzionali (art.10, comma2);</li> <li>- attività industriali ed artigianali (art.10, comma 2);</li> </ul> <p style="padding-left: 20px;">c.3 – le alterazioni dell'aspetto estetico delle facciate delle costruzioni con aperture e rettifiche di preesistenti finestre e porte finestre, compresa l'introduzione di nuove superfici accessorie quali sottotetti, cantine, ecc. sempre che questi ultimi non comportino variazione ai volumi preesistenti.</p>

d	Ristrutturazione edilizia - <b>R.I.</b>	<p>Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Nell'ambito della demolizione-ricostruzione, può essere compresa anche la diversa ubicazione dell'immobile nell'ambito dello stesso lotto, purchè nel rispetto della normativa urbanistica vigente relativamente ai distacchi dai confini, strade e fabbricati. In caso di impossibilità del rispetto delle norme urbanistiche di cui sopra, lo spostamento potrà avvenire limitatamente al 50% dell'area di sedime esistente (così come disposto dall'art.8 della L.36/89 e dalla L.443/02 "Lunardi");</p> <p>Gli interventi di cui alla lettera d) dell'art.21 della legge 457/78 riguardano in particolare:</p> <p>d.1 – le opere e gli interventi di cui ai punti precedenti, quando risultino preordinate al mutamento della destinazione dell'immobile con il cambio delle categorie così definite nel punto c.2 del punto precedente;</p> <p>d.2 – il mutamento dell'aspetto distributivo delle unità immobiliari nell'ambito delle costruzioni e l'alterazione anche parziale del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari nell'ambito della sagoma delle costruzioni;</p> <p>d.3 – ogni altro intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi, ferme restando le sagome e le superfici lorde globali della costruzione.</p>
e	Nuova costruzione - <b>N.C.</b>	<p>Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:</p> <p>a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);</p> <p>b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;</p> <p>c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;</p> <p>d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;</p> <p>e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;</p> <p>f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;</p> <p>g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.</p>
f	Ristrutturazione urbanistica - <b>R.U.</b>	<p>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.</p>
g	Restauro - <b>RE.</b>	<p>L'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.</p>

2. Il procedimento relativo al cambio di destinazione d'uso degli immobili, rientra nella categoria di cui ai punti "c – restauro e risanamento conservativo" e "d – ristrutturazione edilizia" in base agli interventi edilizi da effettuarsi sulle strutture stesse. Nel primo caso l'intervento edilizio è rivolto a conservare l'organismo edilizio stesso e la modifica della destinazione d'uso deve essere compatibile con gli immobili stessi. Nel secondo caso l'intervento edilizio è rivolto a trasformare gli organismi edilizi e gli interventi stessi sono preordinati al mutamento della destinazione dell'immobile.

3. Per gli interventi di cui alle lettere b), c) e g) permessi secondo il vigente P.R.G. e riguardanti l'esterno degli edifici ricadenti nell'ambito del Centro Storico, occorre presentare D.I.A. al Comune ed acquisire preventivamente il Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Culturali del Lazio.

4. Per tutti gli interventi, anche all'interno, sugli immobili ubicati nel Centro Storico, relativi a rifacimento impianti e servizi, sostituzione infissi e serramenti, tinteggiatura esterna, rifacimento intonaci ed elementi architettonici, interventi su facciate esterne, balconi, cassette contatori, aggetti, marcapiani, cornicioni, pavimentazione scale, ringhiere, grondaie, pluviali, ecc..., necessita comunque presentare D.I.A. al Comune, in quanto ricadenti nella manutenzione straordinaria.

5. In base all'Ordinanza del Consiglio dei Ministri n.3274 del 20/03/2003 e s.m.i., per tutti gli interventi di cui alle lettere d) ed e), occorre provvedere a quanto disposto dal Capo IV del D.P.R. 380/01 relativamente ai provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

**Art. 49 – Demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti.**

1. Gli immobili esistenti e regolarmente assentiti, possono essere demoliti e ricostruiti con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

2. Nell'ambito della demolizione-ricostruzione, può essere compresa anche la diversa ubicazione dell'immobile nell'ambito dello stesso lotto, purchè nel rispetto della normativa urbanistica vigente relativamente ai distacchi dai confini, strade e fabbricati. In caso di impossibilità del rispetto delle norme urbanistiche di cui sopra, lo spostamento potrà avvenire limitatamente al 50% dell'area di sedime esistente (così come disposto dall'art.8 della L.36/89 e dalla L.443/02 "Lunardi").

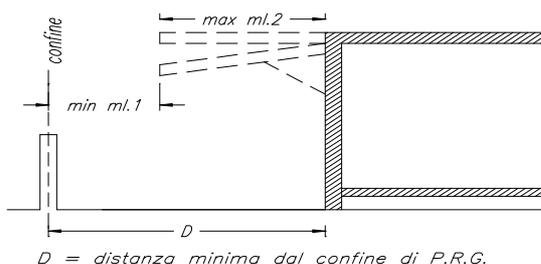
3. Negli interventi di ricostruzione di un fabbricato, possono essere anche realizzati tetti di copertura, tettoie, portici, pensiline, balconi e qualsiasi altro elemento architettonico purchè nel rispetto della sagoma e dei volumi preesistenti.

4. per gli interventi di cui ai commi precedenti, occorre la presentazione di una D.I.A. o richiesta di permesso di costruire al Comune. Tali interventi sono soggetti alla corresponsione dei relativi oneri concessori.

5. Nelle zone sottoposte a vincoli di tutela, occorre acquisire preventivamente i Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.

**Art. 50 - Tettoie, pensiline e portici.**

Costituisce pensilina la superficie coperta da una struttura a sbalzo connessa ad un solo lato di un fabbricato, ovvero con struttura portante la sola copertura ed aperta su tutti i lati. La pensilina non può avere un aggetto superiore a ml.2,00. Per le pensiline non si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, dai confini e dal filo stradale, comunque le stesse non possono essere posizionate ad una distanza inferiore di ml.1,00 dal confine.



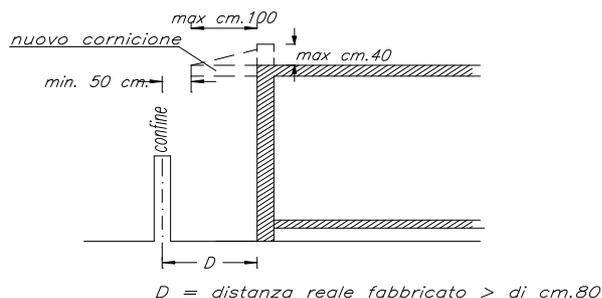
Le pensiline anche quando sono collegate con i locali abitabili o agibili, costituiscono pertinenza e pertanto sono soggette ad autorizzazione non onerosa.

I fabbricati con copertura a terrazzo, possono essere dotati di cornicione perimetrale in muratura con soprastanti tegole ornamentali, avente una profondità massima di ml.1,00.

Nel caso in cui la parete del fabbricato sia posta ad una distanza pari o inferiore a ml.1,00 dal confine di proprietà, la profondità massima non deve essere superiore a cm.30.

Per i cornicioni di cui sopra, non si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, dai confini e dal filo stradale, purchè gli stessi non siano posti comunque ad una distanza inferiore a ml.0,50 dal confine di proprietà.

Gli stessi devono comunque essere realizzati in modo che le acque meteoriche, non cadano sul confine o sulle altrui proprietà.



Costituisce portico o tettoia lo spazio coperto dal fabbricato o con strutture indipendenti o semi dipendenti, in ogni caso aperto almeno su due lati consecutivi ed aperte per il 50% della superficie costituita da tutti i lati. La superficie del portico non può essere superiore al 30% della superficie coperta (sagoma a terra) della costruzione afferente. Quando la costruzione si sviluppa in altezza ed è composta da più piani, per ogni singolo piano (quando questo costituisca singola unità immobiliare) può essere realizzato il 30% della superficie afferente.

Allo stesso modo, quando un fabbricato al piano terra è composto da più unità immobiliari, per ciascuna possono essere realizzati uno o più portici per il 30% della superficie dell'U.I. stessa. In nessun caso, un piano o una singola unità immobiliare, può utilizzare e cumulare la superficie degli altri piani o unità immobiliari.

I porticati chiusi su tre lati o per una superficie superiore al 50% della somma dei lati e le eventuali eccedenze oltre la misura suddetta devono essere computate nella cubatura.

La costruzione del portico e/o della tettoia è subordinata a permesso di costruire e/o D.I.A. onerosa relativamente al costo di costruzione.

Per le tettoie ed i portici si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, dai confini e dal filo stradale, considerando il lato esterno dei pilastri. La sporgenza della copertura non può essere superiore a ml.1,20 compresa l'eventuale grondaia (oppure ml.1,00 + grondaia).

Le tettoie possono essere realizzate anche su lastrico solare sempre nel rispetto delle disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, confini e filo stradale e computate in termine di superficie come stabilito dai commi precedenti.

Per le tettoie e/o portici regolarmente assentibili con i parametri di cui sopra, di pertinenza di attività commerciali, artigianali e direzionali, devono essere corrisposti per intero gli Oneri Concessori in quanto trattasi di attività produttive.

Per le tettoie o portici regolarmente assentiti di pertinenza di esercizi e/o attività commerciali, possono essere previste chiusure laterali da utilizzarsi esclusivamente al di fuori del periodo estivo, costituite esclusivamente da teli plastificati, tendaggi o simili. Per tali chiusure deve essere presentata D.I.A. ed ottenuto il Nulla Osta della Soprintendenza BB.AA. nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, e la stessa avrà una validità esclusivamente temporanea stagionale.

Qualora le tettoie ricadano su area pubblica si applicano le disposizioni di cui al presente regolamento relativamente alla disciplina degli scarichi.

La realizzazione di tettoie e/o portici per le strutture delle attività agricole, deve seguire le procedure di cui alla L.R. n.38/99 e s.m.i..

#### **Art. 51 – Pergolati, frescure e gazebo.**

Costituisce pergolato o frescura una struttura di pertinenza di unità immobiliare, composta da pilastri verticali e struttura portante di copertura, priva di copertura. Può essere ammessa la sola copertura del pergolato con stuoie in canne, rete ombreggiante o similari. La superficie dei pergolati o frescure non può essere superiore al 50% della superficie coperta della costruzione afferente e comunque non superiore al 50% della superficie libera di pertinenza.

Per i pergolati o frescure non si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, dai confini e dal filo stradale, comunque gli stessi non possono essere posizionati ad una distanza inferiore di ml.3,00 dal confine o eventualmente in aderenza in caso siano di pertinenza di due fabbricati anche di diversa proprietà, purchè la richiesta sia presentata congiuntamente dai proprietari stessi.

La costruzione di pergolati o frescure è subordinata a Denuncia Inizio Attività o permesso di costruire;

Costituisce gazebo un struttura leggera di pertinenza di unità immobiliare, prefabbricata precaria amovibile con copertura in telo, paglia o similari ad esclusione di coperture chiuse rigide, di superficie non superiore a mq.25,00 per ogni singola unità immobiliare, da conteggiarsi nella quota del 50% dei pergolati o frescure di cui al comma 1). Le strutture di dimensioni e consistenza superiore a quelle di cui sopra, sono considerate tettoie e quindi regolamentate ai sensi dell'art.49 del presente regolamento.

Gli stessi devono essere posizionati ad una distanza minima di ml.3,00 dal confine di proprietà;

L'installazione di gazebo prefabbricati con struttura leggera di facile smontaggio non ancorati al suolo ed assimilabili agli ombrelloni telati, è subordinata a semplice comunicazione con indicazione delle esatte dimensioni e materiali. Tale disposizione si applica anche per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale di cui al D.Lgs n.42/04, e non necessita del Nulla Osta ai sensi della L.R. n.59/95;

Per i gazebo di maggior consistenza strutturale rispetto a quelli descritti in precedenza, occorre presentare D.I.A. al Comune ed ottenere il necessario Nulla Osta ai sensi della L.R. n.59/95 per le zone sottoposte a vincolo.

#### **Art. 52 - piscine**

La costruzione di piscine sia in c.a. che prefabbricate è soggetta a permesso di costruire o D.I.A..

Per le stesse occorre la preventiva acquisizione del Nulla Osta Sanitario rilasciato dalla A.U.S.L. competente, relativamente alla disciplina degli scarichi e dell'approvvigionamento idrico. Le stesse possono essere ubicate esclusivamente nel terreno di pertinenza di una abitazione ad una distanza di almeno ml.2,50 dal confine di proprietà.

Per le piscine da realizzarsi nelle zone sottoposte a vincolo, occorre il preventivo Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.

**Art. 53 – balconi e terrazzi.**

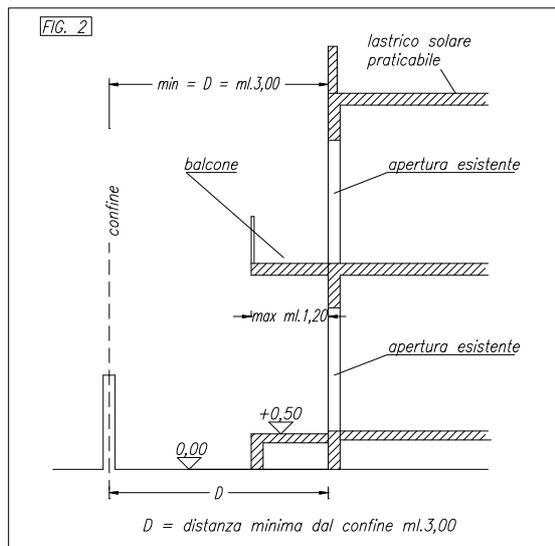
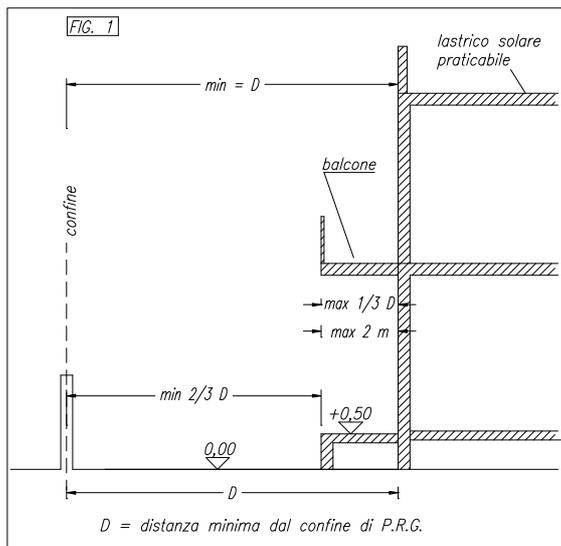
I balconi in aggetto nelle nuove costruzioni, possono avere una profondità massima di ml.2,00 e comunque non possono avere profondità superiore ad 1/3 della distanza del fabbricato dal confine e possono essere realizzati sulle facciate degli edifici posti almeno alla distanza minima prevista dal P.R.G. per la zona oggetto di intervento (FIG.1).

Per gli immobili esistenti posti ad una distanza dal confine inferiore a quella prevista dal P.R.G. e comunque non inferiore a ml.3,00, nel caso in cui la facciata sia già provvista di apertura regolarmente autorizzata, possono essere realizzati balconi con sporgenza massima di ml.1,20 (FIG.2).

I terrazzi di copertura o lastrici solari praticabili, devono rispettare i distacchi dai confini previsti dal P.R.G..

La costruzione di balconi è soggetta a D.I.A. o Permesso di Costruire, la realizzazione di lastrici solari o terrazzi praticabili è soggetta a Permesso di Costruire o D.I.A. ed è comunque soggetta al pagamento del Contributo di Costruzione. La realizzazione di terrazzi-lastricati al piano terra aventi altezza dal piano di campagna superiore a cm.50, è soggetta a D.I.A. e gli stessi devono rispettare quanto previsto per i balconi relativamente ai distacchi dai confini di proprietà.

Per il Centro Storico valgono le disposizioni previste nel Piano Colore e Regolamento per la riqualificazione del Centro Storico, in quanto è preponderante la sistemazione e riqualificazione architettonica delle facciate.



**Art. 54 – lastricati - vialetti.**

Nelle aree giardinate di pertinenza di uno o più fabbricati, possono essere realizzati lastricati e/o vialetti anche con base in calcestruzzo e sovrastante pavimentazione, in misura non superiore al 10 % della superficie del lotto di pertinenza e/o di proprietà (esclusi i marciapiedi e l'area di parcheggio determinata ai sensi di legge).

Per gli interventi di cui sopra da realizzarsi nelle zone sottoposte a vincolo, occorre il preventivo Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.

**Art. 55 – Interventi su terreni di demanio civico.**

Nelle zone e sui terreni di riconosciuto demanio civico e sui terreni di natura patrimoniale ove riconosciuti i diritti reali dell'enfiteuta, sono consentiti esclusivamente interventi sui fabbricati e manufatti esistenti regolarmente assentiti e/o sanabili ai sensi della L.47/85, L.724/94, L.326/03 e s.m.i..

Sono approvabili i seguenti interventi:

- a) lavori di straordinaria manutenzione

- b) costruzione tetti di copertura su fabbricati esistenti;
- c) costruzione tettoie e portici di pertinenza;
- d) recinzioni e muri di cinta;
- e) ponti per accessi carrabili e tombinamento di canali e fossi comunali;
- f) Realizzazione di impianti serricoli per attività agricola senza opere murarie e/o in cls e la sanatoria delle serre esistenti, in ottemperanza alle L.R. nn.34/96 e 39/99;

Quanto sopra è subordinato alla presentazione da parte dell'interessato, di un atto d'obbligo nel quale si esonera il Comune da qualsiasi responsabilità in caso di esito negativo della procedura di affrancazione-alienazione relativamente al riscatto del terreno, senza aver nulla a pretendere dal Comune Stesso in merito alle spese sostenute (allegato A).

**Art. 56 – Interventi su fabbricati oggetto di condono edilizio.**

Sui fabbricati oggetto di condono edilizio ai sensi della L.47/85, L.724/94, L.326/03 e s.m.i, per i quali non è ancora stato rilasciato il relativo Permesso in Sanatoria ai sensi delle leggi sopra citate, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) lavori di ordinaria manutenzione;
- b) lavori di straordinaria manutenzione;
- c) costruzione tetti di copertura su terrazzi piani esistenti;

Quanto sopra è subordinato al completamento della/e pratica/e di condono edilizio mediante la presentazione di tutta la documentazione necessaria per la definizione del condono stesso e prevista dalla normativa vigente, nonché al pagamento delle somme dovute per l'oblazione e gli oneri concessori.

E' Inoltre subordinato alla presentazione da parte dell'interessato, di un atto d'obbligo nel quale si esonera il Comune da qualsiasi responsabilità in caso di esito negativo dell'eventuale domanda di condono edilizio, senza aver nulla a pretendere dal Comune Stesso in merito alle spese sostenute (allegato A).

Le disposizioni di cui sopra, si applicano anche nelle zone sottoposte a vincoli di tutela, purchè sia stato ottenuto dai vari Enti preposti alla tutela dei vincoli stessi, il relativo parere di competenza, sia relativamente alle opere oggetto di condono edilizio che per quelle nuove.

**Art. 57 – Volumi tecnici.**

Si intendono per volumi tecnici, piccoli manufatti anche in muratura, da adibirsi esclusivamente al ricovero degli impianti tecnologici a servizio dei locali abitabili (extracorsa ascensori, centrali termiche, idriche, serbatoi, autoclavi, ecc..). Tali manufatti possono avere una superficie utile fino ad un massimo di mq.4,00 in base alle effettive esigenze del fabbricato, ed una altezza media interna non superiore a ml.2,40. Per gli stessi non si applicano le norme relativi ai distacchi dai confini e tra i fabbricati così come previsti dal vigente P.R.G., ma comunque gli stessi non possono essere posizionati ad una distanza inferiore a ml.3,00 dal confine di proprietà; salvo che il confine stesso non sia costituito da preesistente muratura e che l'altezza del volume tecnico non superi quella della muratura di confine esistente o parete perimetrale di altro fabbricato privo di affacci.

Sono altresì considerati volumi tecnici gli extracorsa degli ascensori sia interni che esterni, serbatoi idrici, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione.

**CAPO III - PERMESSO DI COSTRUIRE - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

**NORME COMUNI**

**Art. 58 - Soggetti aventi titolo.**

1. Hanno titolo a richiedere uno degli atti di cui al presente titolo, i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie (quando sia esattamente specificato nel contratto o altrimenti congiuntamente al proprietario);
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi (quando sia esattamente specificato nel contratto);
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo (congiuntamente al titolare della nuda proprietà);
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo (congiuntamente al proprietario);
- f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario di cui alla Legge 11.02.1971, n. 11, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati

rurali ed alla casa di abitazione;

h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di beni demaniali;
- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del

giudice;

i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, servizi telefonici, aziende municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

2. Per richiedenti di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente comma 1, il titolo è attestato da uno dei seguenti documenti:

- copia titolo di proprietà (rogito notarile, dichiarazione successione, sentenza, ecc..).
- documentazione attestante il reale diritto di godimento dell'immobile;

Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51, della legge 22.10.1971, n. 865.

3. Per i richiedenti di cui alle lettere e), f) e g) del precedente comma 1, il titolo è attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle associazioni di categoria o dell'ufficio regionale dell'agricoltura.

4. In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

5. In caso di mancata disponibilità della documentazione originale autenticata attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda, potrà essere presentata una dichiarazione sostitutiva ai sensi del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 allegando copia semplice dell'atto.

#### **Art. 59 - Interventi di iniziativa comunale.**

1. Per gli interventi di iniziativa comunale la deliberazione con la quale il progetto viene approvato è equiparata al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività.

2. Gli elaborati progettuali dovranno essere corredati da una relazione a firma di un 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.

3. Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al presente regolamento e lo sottopongono al parere della C.S. prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

#### **Art. 60 - Tolleranze.**

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola misura lineare dichiarata in sede di progetto, le seguenti percentuali:

- 1% per le misure lineari superiori a mt. 20 (con uno scostamento massimo di cm 50);
- 2% per le misure lineari comprese fra mt. 2 e mt. 20;
- 4% per le misure lineari inferiori a mt. 2;

la tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.

2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal D.Lgs. 42/2004, recante: "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della legge 06/07/2002 n.137" ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

#### **Art. 61 - Conduzione del cantiere, sgombero e trasporto materiali.**

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

lavori dovranno essere scrupolosamente osservate le norme di cui al D.Lgs. 19.09.1994, n. 626, e successive modificazioni e del D.Lgs. 14.08.1996, n. 494 e successive modificazioni nonché dei relativi decreti attuativi.

2. Deve essere effettuato in base alla normativa vigente in materia, un documento di valutazione delle emissioni di rumore generate dall'attività di cantiere con studio degli accorgimenti da adottare per minimizzare gli stesi e l'impatto con l'ambiente circostante, anche in relazione agli orari lavorativi di cantiere.

3. All'interno della parte del Centro Storico così come delimitato dalle antiche mura e lungo il loro perimetro esterno, non possono essere effettuati lavori nel periodo compreso tra il 15 giugno ed il 10 settembre, per evitare produzione di polveri e rumori nonché intralcio e pericoli alla viabilità ed al transito pedonale. Possono essere effettuati lavori urgenti atti ad eliminare pericoli per la staticità delle strutture o per il ripristino della funzionalità di impianti fondamentali (fognature, acquedotto, elettricità).

Fato salvo quanto sopra, in tutte le zone l'attività di cantiere è consentita nei seguenti orari:

Nel periodo invernale: 7:30 – 12:00

13:00 - 16:30

Nel periodo estivo: 8:00 – 12:00

13:00 - 17:00

Nel periodo estivo inoltre, viste le presenze turistiche, non possono essere prodotti rumori molesti derivanti da attività lavorative in genere, nei seguenti orari:

il mattino fino alle ore 9:00

il pomeriggio dalle ore 13:00 alle ore 15:00

la sera dalle ore 20:00

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

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

6. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

7. I materiali di risulta del cantiere, devono essere smaltiti secondo la vigente normativa di legge, in apposita discarica autorizzata e la documentazione comprovante l'avvenuto smaltimento, deve essere tenuta a disposizione in cantiere fino all'ultimazione dei lavori per eventuale controllo.

8. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta del permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.

9. Chiunque viola le disposizioni di cui ai commi 1, 3, 4 e 5 del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 516,00 a 5.160,00 euro, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

#### **Art. 62 - Ritrovamenti archeologici.**

1. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, qualora venissero effettuati ritrovamenti fortuiti di beni mobili o immobili di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne, entro 24 ore, il sindaco che, a sua volta, richiederà l'intervento degli enti competenti.

2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui all'art. 90 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, recante: "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della legge 06/07/2002 n.137".

3. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €310,00 a €3.099,00 (art.175 del D.Lgs n.42/04).

#### **Art. 63 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.**

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del comune che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali, della polizia municipale e delle strutture sanitarie territoriali.

2. Il titolo abilitante e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Responsabile del Settore Urbanistico e, quando dovuto, dal servizio difesa del suolo, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del

permesso di costruire, o della denuncia di inizio attività, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Il comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto, al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.

5. Chiunque viola le disposizioni dei precedenti commi 2 e 3 è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.258,00 a €.1.000,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

#### **Art. 64 - Varianti in corso d'opera.**

1. Nel corso dei lavori possono essere apportate varianti all'originario progetto.

2. Le domande di variante ai progetti assoggettati a permesso di costruire debbono essere richieste e assentite prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine lavori. Per gli interventi non riconducibili nelle varianti essenziali, può essere dato seguito ai lavori previa la presentazione di una dichiarazione asseverata del Direttore dei Lavori attestante la conformità delle opere in variante agli strumenti urbanistici vigenti, nonché dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà a firma del titolare del titolo concessorio, di non avere nulla a che pretendere dal Comune in caso di esito negativo dell'esame del progetto di Variante.

3. In relazione al disposto dell'art. 22, comma 2, del T.U. n. 380/2001, sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire e/o D.I.A. che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire o precedente D.I.A.. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

4. Le varianti alle denunce di inizio attività devono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

#### **Art. 65 - Documentazione della richiesta di variante.**

1. Alla domanda di variante debbono essere allegati tutti gli elaborati allegati alla domanda di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività edilizia interessati alla variante.

2. Negli elaborati grafici dovranno essere evidenziate le varianti richieste rappresentando la situazione così come approvata dal precedente Permesso e la situazione di cui alla Variante, in entrambe le situazioni comprendendo piante, prospetti e sezioni.

3. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati, rispettivamente, dall'avente titolo e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

#### **Art. 66 - Ultimazione di lavori.**

1. I lavori si intendono ultimati allorchè l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo effettivamente abitabile o agibile.

2. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

3. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività edilizia, deve comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale, entro 30 giorni, la data di ultimazione dei lavori ed alla stessa deve essere allegata esauriente documentazione fotografica rappresentante tutte le opere realizzate, nonché copia della ricevuta dell'Agenzia del Territorio attestante l'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate per gli interventi su immobili esistenti, ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

4. La comunicazione di cui al primo comma dovrà essere fatta utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'ufficio comunale e dovrà essere sottoscritto anche dall'impresa esecutrice e dal direttore dei lavori.

5. Chiunque viola la disposizione del precedente comma 2 è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

6. Chiunque viola la disposizione del precedente comma 3 è soggetto alla sanzione amministrativa del

pagamento di una somma da .€.256,00 a .€.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

**Art. 67 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità.**

1. Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 57, comma 1, è tenuto a presentare all'Ufficio Tecnico Comunale la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

a) denuncia di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità,  
 b) dichiarazione, sottoscritta da tecnico abilitato, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;  
 c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, del T.U. 06.06.2001, n. 380, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del T.U. 06.06.2001, n. 380.

2. L'Ufficio Tecnico Comunale comunica al richiedente, entro quindici giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità, verificata la seguente documentazione:

a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del T.U. 06.06.2001, n. 380;  
 b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del T.U. 06.06.2001, n. 380, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II dello stesso T.U. n. 380/2001;  
 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 di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82, del T.U. n. 380/2001.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, nel caso in cui sia stata trasmessa la documentazione di cui sopra, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.U.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del T.U. n. 380/2001. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3 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. 68 - Certificato di agibilità.**

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;  
 b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;  
 c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

**Art. 69 - Utilizzazione abusiva degli edifici.**

1. È fatto divieto di utilizzare gli edifici prima del rilascio del certificato di agibilità.

2. Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha formulato la denuncia di inizio attività o i loro successori o aventi causa, ferma restando la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 24, comma 3, del T.U. 6 giugno 2003, n. 380, rispondono, in solido, con gli utilizzatori del bene del rispetto del divieto di cui al comma 1.

3. Chiunque viola la disposizione del precedente comma 1, è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da .€.256,00 a .€.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

**CAPO IV**  
**PERMESSO DI COSTRUIRE**

**Art. 70 - Interventi subordinati a permesso di costruire.**

1. Sono subordinati a permesso di costruire gli interventi di cui all'art. 10 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni nonché quelli previsti da norme regionali in relazione al disposto dell'art. 10, c. 2, del T.U. n. 380/2001.

**Art. 71 - Richiesta e documentazione.**

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata all'Ufficio Tecnico comunale dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dallo stesso con allegato il versamento dei diritti di istruttoria stabiliti con apposita delibera di G.M.. La richiesta ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

2. Fermo restando il disposto dell'art. 20 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo diversa prescrizione del P.R.G. e dei P.P. per particolari zone:

- a) copia del documento comprovante il titolo di proprietà o di godimento del bene;
- b) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato di visura catastale; tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
- c) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- d) preventivo Nulla Osta degli enti preposti per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04;
- e) preventivo N.O. dell'Ente Parco Nazionale del Circeo per interventi ricadenti all'interno del perimetro del Parco Nazionale stesso, ai sensi del D.P.R. del 04/04/2005, ove necessario;
- f) documentazione necessaria per la richiesta del parere del servizio competente dell'A.U.S.L.;
- g) documentazione per la prevenzione incendi;
- h) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
  - domanda di autorizzazione o copia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti nel tempo;
- i) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, provinciali, comunali, ecc., prescritti.

Elaborati grafici n.5 copie su unico foglio nei formati a norme UNI e su supporto informatico (formati jpeg, pdf, doc, rtf...) comprendenti:

- a) - stralci delle tavole E1 ed E3 del P.T.P. scala 1:25000, Carta Tecnica Regionale 1:10000, tavola del P.R.G. vigente scala 1:5000, estratto di mappa catastale scala 1:2000 e aerofotogrammetria scala 1:2000 o 1:5000 con precisa individuazione della zona di intervento;
- b) Rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, distacchi dai confini, strade e fabbricati circostanti, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
- c) - planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato. Per i parcheggi dovranno essere distinte le superfici per le piazzole di sosta da quelle per gli spazi di manovra;
- d) - prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
- e) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso e con le categorie catastali;
- f) - per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100 (ante e post operam), indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova

costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare. Nel caso di interventi edilizi da eseguirsi su una singola unità immobiliare di un fabbricato comprendente più unità immobiliari, qualora siano previsti la sostituzione o il rinnovo di parti strutturali, la documentazione relativa agli interventi sull'esistente va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica) che gli interventi di rinnovo o di sostituzioni di parti strutturali non modificano in maniera sostanziale il comportamento globale dell'edificio. Da tale dimostrazione dipende l'obbligo o meno di adeguare sismicamente l'edificio. Indicativamente, quindi, la documentazione grafica dovrà comprendere almeno un rilievo semplificato dell'intero fabbricato tale da consentire l'identificazione dello schema strutturale e la valutazione delle eventuali modifiche che gli interventi progettati producono al comportamento strutturale globale del fabbricato. Nel caso di intervento su edificio contiguo ad altri (complessi edilizi) la documentazione va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica) che gli interventi previsti non aggravano la situazione statica degli edifici adiacenti;

- g) planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
  - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
  - rete idrica esterna (dal contatore dell'azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
  - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
  - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
  - tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
  - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
  - posizionamento e dimensionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
  - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
  - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas.

Elaborati tecnici anche supporto informatico (formati jpeg, pdf, doc, rtf...):

- a) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel presente regolamento e alle norme di attuazione del P.R.G., descrittiva delle opere, materiali, tipologie costruttive, ecc..in n.5 copie;
- c) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui alla legge 05.03.1990, n. 46, e relativi decreti di attuazione, ed al d.P.R. n. 380/2001 o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del d.P.R. 06.12.1991, n. 447;
- d) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 77, comma 4, del d.P.R. 380/2001 e dell'art. 1, legge 09.01.1989, n. 13, e del relativo regolamento corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- e) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'adeguamento alle norme sul risparmio energetico ed isolamento termico degli edifici (L10/91 e s.m.i.).
- f) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi per il rilascio del permesso di costruire (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di costruire).

3. Per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola, in aggiunta a quanto previsto nel comma 2, è altresì richiesta la seguente documentazione:

- a) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
- b) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza poderale dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività sull'intera superficie del fondo (Podere);
- c) *certificato* attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di permesso di costruire gratuito);
- d) certificato catastale.

4. Per interventi di nuova costruzione in zona agricola per attività connesse all'esercizio dell'attività agricola, in aggiunta a quanto previsto nel comma 2 e 3, è altresì richiesta la documentazione prevista dalla L.R. 38/99 e s.m.i..

5. Per le opere di urbanizzazione è altresì richiesta la seguente documentazione:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
- rilievo del verde;
  - costruzioni e manufatti esistenti;

- elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
- viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica.

6. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. del 12/04/1996 e s.m.i., o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti, se previsto per legge è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 1 dello stesso D.P.R. 14/04/96.

7. Per gli interventi che possono avere incidenze significative sui siti di importanza comunitaria (S.I.C. e P.S.I.C.), nelle zone di protezione speciale (Z.P.S.) e nelle zone di conservazione speciale (Z.S.C.), oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti, se previsto dalla normativa vigente è richiesta una valutazione di incidenza (V.I) ai sensi dell'art.5 del D.P.R. n.357 del 08/09/1997 e s.m.i..

8. Gli elaborati sopraccitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

9. La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente R. E..

10. Il Responsabile del Procedimento può richiedere all'interessato la documentazione eventualmente mancante e/o ulteriore documentazione necessaria all'istruttoria della pratica. Tale documentazione, salvo che trattasi di Nulla Osta di Enti terzi, deve essere presentata entro il termine di 30 giorni. Trascorso infruttuosamente tale termine la pratica viene archiviata, e nel caso di eventuale successiva presentazione della documentazione richiesta, la pratica verrà riesaminata secondo l'ordine cronologico facendo riferimento alla data dell'integrazione.

#### **Art. 72 - Permesso di costruire.**

1. Il permesso di costruire deve contenere:
  - a) gli estremi della richiesta e del permesso rilasciato;
  - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso di costruire;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente;
  - f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso di costruire è subordinato;
  - g) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al comune eventualmente necessarie e richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - h) la data e l'esito dei pareri, qualora le decisioni non siano conformi a tali pareri, devono essere adeguatamente motivate;
  - i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
  - l) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente.
  - m) l'entità e le modalità di versamento del costo di costruzione.
  - n) il nominativo e gli estremi di iscrizione al proprio ordine, del direttore dei lavori.
2. Per interventi ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, indicazioni specifiche dei materiali e dei cromatismi da utilizzarsi.
3. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
4. Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
  - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello se il caso ricorre;
  - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
  - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta eventuale denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'ufficio competente;

- di comunicare almeno tre giorni prima dell'inizio con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noto anche il nome del costruttore; nonché il nominativo del responsabile della sicurezza del cantiere ai fini del D.Lgs. 22.04.1996, n. 494, e successive modificazioni, sulla sicurezza dei cantieri e D.U.R.C.;

- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 09.01.1991, n. 10, (contenimento dei consumi energetici);

- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile del piano di sicurezza del cantiere di cui al D.Lgs. 14.08.1996, n. 494, e successive modificazioni, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;

- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati, nonché una copia del piano di sicurezza di cui al D.Lgs. 14.08.1996, n. 494, e successive modificazioni, se prescritto;

- di richiedere le eventuali visite di controllo;

- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;

- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;

- di concordare con l'ufficio tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano (per le zone sottoposte a vincolo);

- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;

- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;

- di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di agibilità.

4. Il permesso di costruire può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di regolamento edilizio, di regolamento di igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

#### **Art. 73 - Pubblicità dell'atto.**

1. Tutti i permessi di costruire saranno pubblicati all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal giorno successivo al rilascio.

2. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, del permesso di costruire e degli atti ad esso allegati.

#### **Art. 74 - Comunicazione di inizio dei lavori.**

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare allo sportello unico per l'edilizia, almeno tre giorni prima, la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal comune sottoscritto anche dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice.

2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al comune entro 15 giorni.

3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato, se dovuta, ai sensi dell'art. 65, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, ovvero, per le sole opere di rilevante interesse pubblico, l'autorizzazione di cui all'art. 94 del d.P.R. n. 380/2001.

- ove previsto, Autorizzazione ai sensi dell'art.94 del D.P.R. 380/01.

- se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 125 del d.P.R. 06-06-2001, n. 380.

4. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le demolizioni-ricostruzioni, a seguito della suddetta comunicazione di cui al comma 1, l'Ufficio Tecnico Comunale provvede ad effettuare sopralluogo di verifica con redazione di apposito verbale contenente la esatta situazione delle linee e delle quote delle opere assentite.

5. Chiunque viola le disposizioni del precedente comma 1 è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da .€256,00 a .€516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

#### **Art. 75 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, o per le costruzioni in zona agricola per gli imprenditori agricoli, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla

disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, nonché le dimensioni del lotto minimo edificabile, fermo restando quanto previsto dal P.U.A. redatto ed approvato ai sensi della L.R. 38/99 e s.m.i..

**Art. 76 - Trasferibilità del permesso di costruire.**

1. I permessi di costruire, in relazione al disposto dell'art. 11, comma 2, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, possono essere trasferiti ai successori o aventi causa.

**Art. 77 - Decadenza e annullamento.**

1. Il titolare decade dal permesso di costruire nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro entro il termine di 90 giorni dalla notifica dell'avvenuto rilascio;
  - b) mancati inizio ed ultimazione lavori nei termini indicati nel permesso di costruire;
  - c) mancata esecuzione, entro 15 mesi dal rilascio del permesso di costruire, dei lavori fino alla costruzione del solaio del piano terra o di altre opere, indicate nel permesso di costruire, per costruzioni di particolari caratteristiche e per gli interventi sull'edilizia esistente;
  - d) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.
2. La decadenza viene dichiarata dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale con apposito atto notificato agli interessati ed al progettista.
3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza del permesso di costruire, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso di costruire per la parte di opera non ultimata.
4. Il termine per l'inizio e la fine dei lavori può essere prorogato, su richiesta dell'interessato inoltrata prima del termine di scadenza indicato nel permesso di costruire, con apposito provvedimento motivato del responsabile dello sportello unico per l'edilizia, solo per sopravvenuti fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire, per un massimo di 12 mesi e solo una volta, salvo casi eccezionali.

**CAPO V - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA**

**Art. 78 - Denuncia di inizio attività edilizia.**

1. La denuncia di inizio attività edilizia è disciplinata dagli articoli 22 e 23 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni.

**Art. 79 - Denuncia di inizio attività - Documentazione.**

1. La denuncia di inizio attività edilizia deve essere inoltrata sulla base di apposito modello predisposto dall'Ufficio Tecnico comunale.
2. Fermo restando il disposto degli articoli 22 e 23 del T.U. n. 380/2001, e successive modificazioni, alla denuncia devono essere allegati, in triplice copia, i documenti e gli elaborati di cui al precedente art. 70 compatibili con l'intervento che viene denunciato, nonché relazione tecnica asseverata ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01 e attestazione del versamento dei diritti di istruttoria e definizione pratica.  
 Va allegata altresì la seguente documentazione:
  - dichiarazione del committente del nominativo della/e impresa/e esecutrice/i dei lavori;
  - dichiarazione del tecnico, attestante se i lavori siano soggetti alle disposizioni del D.Lgs n.494/96 ed in tal caso, dichiarazione dell'impresa esecutrice dei lavori, sul tipo di contratto nazionale applicato ai lavoratori dipendenti e certificato di regolarità contributiva, così come previsto dal D.Lgs 251/04;
3. Per gli interventi su immobili esistenti oggetto di condono edilizio, nel caso in cui vi sia la necessità di intervenire con urgenza e a condizione che la pratica di condono sia completa di tutta la documentazione necessaria per la definizione del condono stesso e prevista dalla normativa vigente, nonché si sia provveduto al pagamento delle somme dovute, secondo le modalità di legge, per l'oblazione e gli oneri concessori, l'Ufficio Condono darà priorità alla definizione della stessa rispetto al normale iter procedurale secondo l'ordine cronologico, al fine di consentire l'esecuzione dell'intervento.

**.Art. 80 – Comunicazione lavori di Ordinaria Manutenzione -Documentazione.**

1. Per gli interventi di ordinaria manutenzione così come definiti dall'art.48, è preferibile la presentazione di una comunicazione a firma dell'interessato, contenente la descrizione dell'intervento, con allegata la seguente documentazione:
  - documentazione fotografica;
  - planimetria catastale ubicativa;
  - copia titolo di proprietà;
  - per i fabbricati ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs n.42/04, descrizione dei materiali da utilizzarsi e la conformità degli stessi all'ambiente circostante,
 Nella comunicazione devono necessariamente essere indicati gli estremi autorizzativi dell'immobile oggetto di intervento.

**CAPO VI - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**Art. 81 - Definizione.**

1. Il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30, commi 2 e 3, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica-edilizia.

2. In particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio del permesso di costruire.

**Art. 82 - Richiesta.**

La richiesta di certificato di destinazione urbanistica in bollo, redatta su modello predisposto dal comune, sottoscritta dall'avente titolo o suo delegato, deve contenere identificativi catastali e tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da estratto di mappa catastale in scala 1/2000 con individuazione del lotto di terreno oggetto di richiesta ed attestazione del versamento dei diritti per il rilascio del certificato stesso.

Un certificato di destinazione urbanistica può essere richiesto fino ad un massimo di 10 particelle catastali distinte. Per eventuali ulteriori particelle occorre nuova richiesta.

**Art. 83 - Rilascio.**

1. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal responsabile del servizio agli aventi titolo o loro delegati entro il termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

2. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.

**TITOLO VI  
NORME IGIENICO - SANITARIE****Art. 84 - Salubrità del terreno.**

1. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto prescritto dall'A.U.S.L..

2. Non é permessa l'edificazione su un suolo il cui livello non permetta un facile deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto, se tale livello non sia sufficientemente rialzato.

3. Le abitazioni presso i rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazioni.

**Art. 85 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità.**

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.

2. Tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Il progetto dovrà indicare in tal caso le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

5. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

6. Le griglie di aerazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.

7. Il solaio dei locali, residenziali e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

**Art. 86- Requisiti di carattere termico.**

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla parte II - capo VI - del d.P.R. 06.06.2001, n. 380, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti termici (L.10/91).

2. Negli edifici prima dell'inizio dei lavori per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso gli uffici competenti del comune, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve in ogni caso essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta invece di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati dal regolamento di esecuzione.

**Art. 87 - Requisiti di carattere acustico.**

1. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano, per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera, un'adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni).

2. La insonorizzazione, da realizzarsi preferibilmente con materiale vetroso, va fatta nelle pareti interne ed esterne, nel pavimento, negli infissi e nelle tubazioni. La separazione tra unità abitativa o tra locali adibiti a lavorazioni diverse, deve essere sempre realizzata con doppia parete, munita di intercapedine fonoassorbente e di appoggi isolanti.

3. L'isolamento acustico, normalizzato, deve avere indici di valutazione idonei a soddisfare le esigenze della destinazione d'uso residenziale.

4. Gli impianti ed i macchinari in genere, dotati di organi in movimento debbono avere:

a) se disposti nei sotterranei, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;

b) se collocati nei piani superiori, supporti, sostegni od ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti) ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.

5. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di un alloggio, allorchè il rumore è generato da uno degli impianti, dispositivi od apparecchi installati in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui dello stesso o di altri edifici, non deve mai superare, misurato in opera, a porte e finestre chiuse, i 30/DB se il funzionamento di detti apparecchi è continuo od i 35/DB se il funzionamento è discontinuo.

6. Tali valori massimi, non possono essere mai superati anche per gli edifici esistenti allorchè chiunque decida di installare impianti, dispositivi od apparecchi rumorosi o sonori di ogni genere, provvedendo ad applicare sui pavimenti, pareti e soffitti, pannelli antiacustici atti ad insonorizzare le stanze che li accolgono.

#### **Art. 88 - Requisiti illuminotecnici.**

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta.

3. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;

e) i locali non destinati alla permanenza di persone;

f) gli spazi di cottura;

g) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

6. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorchè sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

7. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

#### **Art. 89 - Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali.**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

3. Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati all'articolo 87, comma 3.

4. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un'unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

5. Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone e possono essere così raggruppati:

a) soggiorni, pranzi, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva, uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;

b) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, pubblici esercizi, laboratori scientifici-tecnici, laboratori artigiani, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

d) autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controllo, vendite;

e) magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

6. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e possono essere così raggruppati:

a) servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di

lavoro;

b) scale che collegano più di due piani; corridoi e disimpegni comunicanti; magazzini e depositi in genere; autorimesse di solo posteggio; depositi, magazzini, archivi morti, salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderia, stenditoi, legnaie, soffitte, garages, cantine;

c) disimpegni; ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.; vani di scala colleganti solo due piani; salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

7. Tutti i locali di cui al comma 5 devono ricevere aria o luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente e non devono avere superfici inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione.

8. Salve le maggiori dimensioni imposte dalle leggi e regolamenti statali, le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche mt. 2,10;
- superficiali mq. 9;
- cubiche mc. 24.

9. L'altezza minima dei locali di cui al comma 5 di categoria a), può essere consentita in mt. 2,70 netta; per la categoria b) deve essere di almeno mt. 3,00; per la categoria c) deve essere almeno mt. 3,50.

10. L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione può essere riconducibile a mt. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

11. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve far riferimento alle disposizioni di cui al D.M. 05.07.1975.

12. I locali di cui al comma 6.a) non possono avere accesso diretto da locali di cui al comma 5 se non attraverso disimpegno, salvo in caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

13. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai commi precedenti e successivi nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

14. La minima altezza degli spazi agibili sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di quanto stabilito dal D.M. del 5/7/75 a seconda della destinazione d'uso; la medesima minima altezza che deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone, non deve essere inferiore a ml.2,20.

15. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un mezzo di quella del locale soppalcato.

16. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dal decreto del ministero della sanità 5 luglio 1975 pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 18 luglio 1975, n. 190.

17. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

18. Fatte salve le disposizioni specifiche per particolari destinazioni abitabili, i locali devono avere le seguenti caratteristiche:

- le stanze da letto, il soggiorno, la cucina devono essere provvisti di finestre apribili per ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esistenti;
- i locali abitabili non possono avere altezza netta inferiore a 2,70 ml né cubatura inferiore a 24 mc; sono fatte salve le disposizioni di cui all'art.43 della legge 5 agosto 1978 n. 457;
- per i locali ricavati sottotetto con copertura inclinata, l'altezza media non può essere inferiore a 2,70 ml, purché nessuna parte abbia altezza inferiore a 2 ml;
- per ciascun locale d'abitazione la superficie illuminata ed apribile complessiva delle finestre non può essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- le stanze da letto debbono avere una superficie minima di 9 mq se per una persona e di 14 mq se per 2 persone.

Per i locali interrati, ovvero per quelli che non raggiungono le caratteristiche di cui al precedente comma, sono consentite le destinazioni non abitabili o accessorie.

Sono considerati comunque requisiti minimi obbligatori quelli previsti dal D.M. 5/7/1975.

#### **Art. 90 - Locali igienici, cucine e disimpegni**

Ogni singolo alloggio di nuova costruzione deve essere dotato di una stanza da bagno costruita a

norma dell'art. 7 D.M. 5/7/1975.

Per le cucine valgono le stesse norme di cui all'articolo precedente per i locali abitabili, salvo la cubatura minima, che può essere ridotta a 15 mc.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale soggiorno pranzo, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a 1,20 ml ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a 15 mq.

L'altezza minima dei corridoi, disimpiegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli non deve essere inferiore a 2,40 ml.

#### **Art. 91 - Piani terreni.**

I piani terreni di nuova costruzione possono essere adibiti ad uso negozio, laboratorio e pubblico esercizio, purché l'attività non sia in contrasto con le norme del vigente piano urbanistico. In tal caso, salve le altre norme vigenti in materia devono avere:

- a) altezza minima di 3 ml;
- b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.

Possono essere utilizzati ad uso abitativo i piani terreni posti a quota del piano di campagna, purché siano realizzati idonei cunicoli di aerazione ben ventilati e soprastanti a solai ventilati.

Può essere realizzata la formazione di soppalchi che determinano un'altezza minore di quanto stabilito nei commi precedenti, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, a condizione che:

- a) le altezze del soppalco non risultino inferiori a 2,20 ml;
- b) la superficie del soppalco non superi il 50% della superficie del vano da soppalcare;
- c) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aerazione indiretta.

Le autorimesse private possono essere anche a livello del piano stradale o di campagna ed avere altezza minima netta di 2,40 ml.

#### **Art. 92 - Cortili e chiostrine.**

1. Nelle nuove costruzioni e ampliamenti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a mt. 3, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra di locale utile, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore all'altezza della parete d'ambito con un minimo di mt. 5,00.

2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.

3. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.

E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine.

4. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a mt. 3,00. Debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.

5. Nelle chiostrine è unicamente ammessa la sporgenza del cornicione di mt. 1,00.

6. Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

#### **Art. 93 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati.**

1. È vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.

2. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988 pubblicato nel supplemento della G.U. n. 127 del 01.06.1988 e relative istruzioni applicative.

3. Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame, qualora lo stesso non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.

4. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.

5. Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti verso i muri perimetrali.

6. In tutti i fabbricati a più piani devono eseguirsi, ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato.

7. Le opere murarie qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi.

8. Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato.

9. Le costruzioni devono rispettare le disposizioni vigenti in materia sismica.

10. Le scale che servono edifici a più piani, devono essere dimensionate in base alla normativa igienico-sanitaria, di prevenzione incendi e strutturale vigente. Le stesse devono essere opportunamente illuminate e ventilate. Per gli edifici destinati all'utilizzo pubblico, devono essere adottati tutti gli accorgimenti previsti per la sicurezza in caso di esodo.

#### **Art. 94 - Abbattimento delle barriere architettoniche.**

1. I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.

2. I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici privati, devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche, relativamente all'accessibilità ed alla presenza di almeno un servizio igienico adeguato.

3. Negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comunale, i volumi per la realizzazione di ascensori non sono computati ai fini degli indici volumetrici; valgono le norme di cui alla parte seconda, capo terzo, sezione prima del d.P.R. 06.06.2001, n. 380.

4. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti privati, devono essere previste le opere di adeguamento per il superamento delle barriere architettoniche, ai sensi della L.13/89 e s.m.i., in modo da garantire l'accesso ed un servizio igienico per disabili.

**TITOLO VII  
USO DEL SUOLO - ZONE DI RISPETTO****Art. 95 - Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.**

1. Coloro che per motivi collegati ad interventi edilizi, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al comune apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il responsabile del servizio, nel rilasciare la concessione del suolo, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nonché il periodo massimo di durata della stessa.

2. Al termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.

3. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico viene concessa purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze di sistemazione dei suoli pubblici.

4. L'autorizzazione è subordinata al pagamento della tassa o canone di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, ove necessario, entro il termine fissato dall'autorizzazione stessa.

5. Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

6. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal comune sotto la direzione dell'ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito.

7. Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per aerare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.

8. Nell'atto di autorizzazione, vengono stabilite le prescrizioni da seguire durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo.

9. È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione del comune, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa o canone, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la tesoreria del comune, sul quale il comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

10. Possono essere autorizzate occupazioni del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento. Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

11. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da .€.256,00 a .€.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

**Art. 96 - Rinvenimenti e scoperte.**

1. Oltre alle prescrizioni degli articoli 90 e seguenti del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente, alla Soprintendenza o alla più vicina stazione dei carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al comune ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.

2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità, tutti quei provvedimenti che il comune ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti.

3. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da .€.256,00 a .€.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

**Art. 97 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.**

1. Quando non nuoccia al libero transito il comune, a richiesta, può autorizzare dietro pagamento della

relativa tassa o canone e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

2. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità, purchè siano individuati percorsi pedonali con larghezza non inferiore a mt. 1.20.

3. Nelle strade fornite di marciapiede l'aggetto di tali tende deve, di regola, essere contenuta nella larghezza del marciapiede e comunque non oltre mt. 1.50.

4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt. 2,20 dal suolo.

5. Per immobili di interesse archeologico o storico artistico vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta della competente soprintendenza.

6. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

7. L'istanza per ottenere l'autorizzazione, deve essere presentata in bollo presso l'Ufficio Tecnico corredata di planimetria ubicativa dell'immobile, documentazione tecnica o elaborato tecnico esplicativo del tendaggio, nonché documentazione fotografica.

8. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

#### **Art. 98 - Depositi di materiali.**

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

Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, non costituiscono bruttura e pericolo per l'igiene pubblica e privata, fatto salvo il rispetto del distacco stradale previsto delle norme del P.R.G..

2. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da .516,00. a .1.032,00. euro, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

#### **Art. 99 – Taglio e potatura alberature.**

1. Per la potatura di alberi di alto fusto ricadenti su proprietà privata, necessita presentare comunicazione indicante gli estremi del proprietario, la precisa ubicazione, il numero e la specie di alberi da potare, con allegato stralcio di mappa catastale con individuazione degli alberi oggetto di intervento e documentazione fotografica. Per gli interventi in zona ricadente nel perimetro del Parco Nazionale del Circeo, occorre acquisire il Nulla Osta dell'Ente Parco Nazionale del Circeo;

2. Per il taglio di alberi di alto fusto non appartenenti a specie protette ricadenti su proprietà privata, necessita presentare comunicazione indicante gli estremi del proprietario, la precisa ubicazione, il numero e la specie di alberi da abbattere, documentazione fotografica e titolo di proprietà.

3. Per il taglio di alberi di alto fusto appartenenti a specie protette (quercie, lecci, ecc..) ricadenti su proprietà privata, necessita presentare apposita richiesta di autorizzazione al Comune con domanda in bollo indicante gli estremi del proprietario, la precisa ubicazione, il numero e la specie di alberi da abbattere, con allegato elaborato grafico e relazione a firma di tecnico abilitato, documentazione fotografica e titolo di proprietà.

4. Per il taglio di alberi di alto fusto in zona ricadente nel perimetro del Parco Nazionale del Circeo, occorre acquisire il Nulla Osta dell'Ente Parco Nazionale del Circeo.

5. Per gli interventi di abbattimento ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale di cui al D.Lgs n.42/04, occorre acquisire il Nulla Osta ai sensi della L.R. 59/95;

6. Per gli interventi di abbattimento ricadenti su fasce di proprietà di altri Enti (fasce frangivento, Comune, Consorzio di Bonifica, ecc..) necessita ottenere l'Autorizzazione del Comune ed il Nulla Osta dell'Ente proprietario.

7. Per gli interventi dichiarati urgenti a causa di situazione di pericolosità accertata da personale del Corpo Forestale dello Stato, si rilascia Autorizzazione entro 30 giorni dalla richiesta, anche in assenza del N.O. per il vincolo paesaggistico.

8. All'interno dei centri urbani e/o abitati, non è consentito accendere fuochi per l'eliminazione di residui di potatura o pulizia di sterpaglie o frasche.

#### **Art. 100 - Area pertinente.**

1. Per area pertinente si intende la superficie di terreno disponibile per l'edificazione secondo le previsioni dello strumento urbanistico.

2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dallo strumento

urbanistico generale ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria.

3. L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altri permessi di costruire quando ciò risulti in contrasto con gli indici o le caratteristiche urbanistiche di zona.

4. Il comune subordina il rilascio del permesso di costruire alla trascrizione sui registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, di un atto di vincolo di inedificabilità dell'area di pertinenza.

#### **Art. 101 - Distanze.**

1. Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di costruzioni con termini a confine o nel caso di presentazioni di progetto unitario comprendente più lotti;

3. Nei casi di edifici esistenti a confine è ammessa la costruzione in aderenza purché non sia superata la profondità dell'edificio contermina.

4. Le distanze minime dei fabbricati dalle strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono essere in conformità a quanto previsto dal vigente P.R.G. e comunque nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada.

5. Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione della legge 2 febbraio 1974, n. 64 e s.m.i..

6. Possono essere prescritti dal responsabile dell'ufficio allineamenti stradali e quanto altro necessario per armonizzare la nuova costruzione col tessuto urbano esistente.

7. Volumi accessori di pertinenza degli edifici possono essere realizzati disgiunti, purché sia osservato il distacco minimo di mt. 3.00 degli edifici stessi dal fabbricato afferente.

8. Tali volumi devono comunque rispettare i distacchi dai confini di proprietà secondo il vigente P.R.G..

#### **Art. 102 – Parcheggio e autorimesse.**

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione come previsto dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

2. Per la costruzione dei parcheggi interrati a servizio di un fabbricato, si fa riferimento a quanto previsto dalla Legge n.122/89 e s.m.i..

3. Le autorimesse private possono essere anche a livello stradale o di campagna ed avere altezza minima netta di ml.2,40.

4. Nelle zone ricomprese nel Comprensorio Naturalistico del Monte Circeo, secondo il vigente P.R.G., al fine di decongestionare la viabilità e rendere più facile l'intervento dei mezzi di soccorso e antincendio, possono essere realizzate aree adibite a parcheggio all'interno della proprietà privata, anche con piccole opere di contenimento, fermo restando i preventivi Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.

5. I lotti di terreno liberi in prossimità di zone di particolare interesse turistico e commerciale, possono essere adibiti a parcheggio anche pubblico a carattere stagionale, purché non vi sia esecuzione di opera edilizia alcuna che possa modificare lo stato dei luoghi, ed in special modo nelle zone vincolate, con l'esclusione anche dell'apposizione di pavimentazioni, ciottolati, ghiaia, ecc...

Per tale tipo di intervento dovrà essere presentata apposita Denuncia Inizio Attività allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune.

#### **Art. 103 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali.**

1. Non è consentito, ai sensi dell'articolo 338 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modifiche, eseguire gli interventi edilizi ivi indicati entro i limiti del perimetro dell'impianto cimiteriale.

2. È ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'amministrazione comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.

3. Per l'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e per gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale, vanno osservate, relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui al D.M. 1° aprile 1968.

**Art. 104 - Realizzazione di cabine.**

1. Di norma le cabine elettriche devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati.
2. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal comune.
3. Le cabine elettriche realizzate all'esterno degli edifici e fuori terra debbono rispettare le distanze sia dai confini che dai fabbricati, come qualsiasi altra costruzione. Possono essere realizzate sul filo del confine privato previo consenso della proprietà confinante; possono essere arretrate dal filo strada o distanza inferiore, salvo nulla osta delle amministrazioni competenti, con minimo di mt. 3,00.

**Art. 105 – Installazione chioschi.**

1. per l'installazione di chioschi per piccoli esercizi pubblici, si rimanda ad apposito Piano Chioschi.

**Art. 106 – Installazione strutture su Demanio Marittimo.**

1. Per l'installazione di strutture di facile rimozione su arenile demaniale, occorre il rilascio da parte dell'Ufficio Tecnico, di apposito Permesso di Costruire alla Installazione di Strutture di Facile Rimozione, previa la presentazione di tutta la documentazione di cui all'art.70 comma 2.
2. Prima del rilascio del permesso, dovranno essere acquisiti: il Nulla Osta della Regione Lazio relativamente al vincolo paesaggistico-ambientale, l'Autorizzazione dell'Agenzia delle Dogane, la Concessione Demaniale dell'area oggetto di richiesta, nonché la documentazione atta a dimostrare l'avvenuto pagamento dell'ultimo canone demaniale dovuto ed altri eventuali Nulla Osta o pareri disposti dalla normativa vigente..
3. Per il rilascio del permesso di cui sopra, si applicano gli stessi diritti di istruttoria e rilascio permesso come per i normali Permessi di Costruire. Devono essere inoltre corrisposti gli Oneri di Urbanizzazione nelle aree servite dai servizi pubblici.
4. Le strutture ed opere proposte, dovranno necessariamente essere conformi a quanto disposto dal Piano di Utilizzazione degli Arenili Demaniali in vigore.
5. per le strutture di tipo fisso, occorre acquisire il preventivo Nulla Osta dell'Agenzia del Demanio.
6. L'installazione di strutture sul Demanio Marittimo, rimane comunque regolamentata dal Piano di Utilizzazione degli Arenili Demaniali e relative N.T.A..

**Art. 107 – Installazione strutture precarie per attività artigianali.**

1. Per le attività artigianali esistenti nel territorio comunale, che necessitano di grandi spazi coperti per lo svolgimento della propria attività (cantieri navali, officine meccaniche, ecc...), può essere consentita l'installazione di strutture precarie leggere di facile rimozione su ruote, aperte lateralmente e aventi copertura in telo plastificato, esclusivamente del tipo richiudibile a soffietto su se stesse.
2. Tali strutture potranno essere installate ed utilizzate esclusivamente in periodi limitati e strettamente necessari alla lavorazione su di uno specifico mezzo o attrezzature, da smontarsi immediatamente a lavorazione terminata.
3. L'installazione potrà essere concessa anche su terreni di demanio civico o di natura patrimoniale comunale, subordinatamente alla presentazione dell'atto o della domanda di alienazione o affrancazione del canone enfiteutico.
4. La struttura di cui sopra, potrà essere installata esclusivamente su lotto di terreno sul quale insiste già una regolare attività artigianale la cui funzione giustifichi la richiesta in oggetto, che venga esercitata in strutture esistenti legittimate o legittimabili. E' da escludersi l'accorpamento di lotti non contigui.

**TITOLO VIII  
REQUISITI DEGLI IMPIANTI****Art. 108 – Impianti elettrici.**

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla parte II – capo V del D.P.R. 380/01, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti, in particolare alla legge n.46/90.

**Art. 109 - Rifornimento idrico.**

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente da pubblico acquedotto. Nelle zone prive di acquedotto pubblico, l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile all'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.

2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento di gestione.

3. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

**Art. 110 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.**

1. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di mt. 30,00 da questi, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

2. I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti interamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o altro materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.

3. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello.

4. L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.

5. Il terreno circostante, almeno per un raggio di mt. 2,00 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.

6. I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati.

7. Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni dall'ufficio tecnico comunale e dai servizi dell'azienda unità sanitaria locale.

8. Riguardo alla perforazione di nuovi pozzi che ricadono all'interno delle zone di rispetto di cui all'articolo 21 del D.Lgs n.152/99, valgono i divieti in esso previsti, qualora vigenti ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 02.02.2001, n. 31, e successive modifiche.

9. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

**Art. 111 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili.**

1. Per insediamento civile s'intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole), secondo quanto specificato dall'articolo 2135 del codice civile e dal D.Lgs. 11.05.1999, n. 152, e successive modifiche.

2. Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti di gestione della pubblica fognatura.

3. Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.

4. Tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

5. Per impianto di fognatura s'intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.

6. Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente

alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

7. Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, il gestore del servizio pubblico può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.

8. L'allacciamento deve essere autorizzato dal responsabile dell'ufficio competente o dall'Ente gestore del servizio.

9. Salvo le disposizioni più restrittive, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal responsabile dell'ufficio competente. Per insediamenti superiori a 50 vani o a 5.000 mc. gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.

10. Le autorità competenti al controllo possono dettare norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.

11. In mancanza di fognature, gli scarichi derivanti da insediamenti abitativi di consistenza non superiore a due unità familiari (8 persone), possono essere smaltiti nel suolo previo trattamento in fossa settica di tipo imhoff e nel rispetto delle vigenti disposizioni (sub irrigazione).

12. Per scarichi di insediamenti di entità superiore è obbligatorio un impianto di ossidazione totale. L'effluente depurato può essere smaltito sul suolo nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali e di quelle eventualmente impartite dalla regione ai sensi dell'articolo 3 del D.Lgs. 11.05.1999, n. 152, e successive modifiche.

13. L'ubicazione delle fosse deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.

14. Pozzi e tubazioni disperdenti devono farsi a norma di legge.

15. In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

16. Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti: l'amministrazione comunale stabilirà un programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche vigenti.

17. Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

18. Le fosse settiche devono essere periodicamente svuotate con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

19. Riguardo alle modalità di recapito delle acque di scarico nere e di quelle meteoriche in ricettori diversi dalla fognatura pubblica sono fatti salvi nelle zone di rispetto di cui al D.Lgs n.152/99 e i divieti in esso contenuti, qualora vigenti ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 02.02.2001, n. 31.

20. Nel caso di scarichi di acque provenienti da impianti di depurazione – trattamento, da smaltirsi sul suolo, canali o in acque superficiali, occorre acquisire preventivamente anche il parere dell'Ente di competenza.

21. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

#### **Art. 112 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi.**

1. Per insediamenti produttivi s'intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dal D.Lgs. 11.05.1999, n. 152, e successive modifiche.

2. Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.

3. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni contenute nel D.Lgs. 11.05.1999, n. 152, nonché alle norme vigenti nel tempo.

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

5. Le acque derivanti da impianti serricoli, sia meteoriche che derivanti dall'esercizio dell'impianto antigelo, devono essere canalizzate in fossi o canali di portata idonea allo smaltimento delle stesse. Possono essere realizzate vasche di raccolta per il riciclo delle acque.

6. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

**Art. 113 - Impianto di smaltimento delle acque piovane.**

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'ufficio tecnico comunale.

2. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

3. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4,00 mt. dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.

4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzo finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

5. È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza;

la confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione purchè la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

6. Lo smaltimento delle acque meteoriche dai piani scantinati in presenza anche di eccezionalità atmosferiche, deve essere a totale carico del proprietario.

7. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

**Art. 114 - Impianti di smaltimento delle acque luride.**

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

2. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue, deve essere allora garantita, ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore, ecc.

3. Le "calate" delle acque di rifiuto devono di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

4. Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti d'ispezione, nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

5. Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica pluricamerale; le "calate" delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrato, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purchè la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione, separata per acque piovane ed acque luride.

6. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta d'ispezione o in pozzetti interrato a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente servizio dell'azienda unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale e da altri Enti di competenza.

7. Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dal servizio competente dell'azienda unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale o dall'Ente gestore del servizio.

8. Sono fatte salve le diverse prescrizioni e regolamentazioni circa le modalità di recapito e smaltimento delle acque reflue e meteoriche derivanti dagli insediamenti produttivi nella pubblica fognatura previste dai

regolamenti comunali di fognatura e depurazione.

9. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

**Art. 115 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride.**

1. Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

2. Corrisponde ad un abitante equivalente:

- a) un abitante in edifici di civile abitazione;
- b) un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- c) tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- d) un posto letto in attrezzature ospedaliere;

e) cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;

f) cinque posti alunno in edifici scolastici.

3. Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

- a) essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
- b) avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,50 per abitante equivalente;
- c) presentare una altezza del liquido mai inferiore a mt. 1,50;

d) avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciato in gres o altro materiale molto resistente di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;

e) avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento armato compresso, previa installazione di pietra e rin fianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15, o in resina dotati di regolare dichiarazione di conformità ed idoneità allo scopo.

4. Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

5. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

**Art. 116 - Concimaie.**

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del comune.

2. Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni degli articoli 233 e seguenti del T.U. 27 luglio 1934, n. 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'autorità competente.

3. Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno mt. 30,00. Sono fatti salvi i divieti di cui D.Lgs n.152/99, qualora vigenti ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 02.02.2001, n. 31.

4. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

5. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

**Art. 117 - Impianti igienici.**

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (wc, lavabo, vasca o doccia).

2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.

3. Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (wc., lavabi, docce) a seconda del numero di dipendenti e dell'attività svolta ed almeno uno per sesso.

4. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa

vigente.

#### **Art. 118 - Impianti di aerazione.**

1. Nei casi d'adozione d'impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, il responsabile del servizio può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che s'intervenga su un edificio esistente.

2. In ogni caso, alla domanda di permesso di costruire o alla D.I.A. dev'essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

3. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

4. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

#### **Art. 119 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.**

1. Oltre alle norme dettate dalle vigenti leggi è condizione necessaria per l'ottenimento del certificato di agibilità che ogni focolare, stufa, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, o del tipo con camera di combustione stagna a tiraggio forzato dei fumi solo per edifici esistenti, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente, prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.

2. Le canne fumarie devono essere incassate e devono essere particolarmente curate le finiture strutturali ed estetiche. Inoltre devono essere convenientemente isolate per evitare qualsiasi possibilità di incendio.

3. Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.

4. È vietato fare uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.

5. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.

6. Se il fumaiolo dista meno di mt. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.

7. Possono essere installati forni e/o barbecue prefabbricati in muratura, anche nei giardini di pertinenza delle abitazioni in prossimità del confine di proprietà, purchè le finestre di eventuali fabbricati circostanti distino almeno 10 ml dal fumaiolo.

8. Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

9. I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per il pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione vigente.

10. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

11. I camini delle caldaie alimentate a gas G.P.L. o metano, devono seguire le disposizioni imposte dalle norme UNI per il posizionamento dei camini stessi.

12. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

**TITOLO IX  
DECORO E ARREDO URBANO****Art. 120 - Arredo urbano.**

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente.

Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita rete per il deflusso delle acque piovane.

2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.

3. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e dei lavabi delle cucine.

4. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal responsabile dell'ufficio, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

5. Nella rimozione degli abusi, il responsabile dell'ufficio, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.

6. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo di rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro.

7. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico.

8. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

**Art. 121 - Antenne radio, televisive e parabole per ricezione satellitare.**

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

2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'ideale soluzione architettonica.

3. Il responsabile dell'ufficio ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

4. E' vietata l'installazione di parabole per la ricezione satellitare sulle facciate degli edifici o sui balconi e/o terrazze.

5. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

**Art. 122 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico.**

1. Le finestre prospicienti su spazi pubblici, aventi il davanzale ad altezza inferiore a mt. 2,80, se la via o piazza è munita di marciapiede, e a mt. 4,50, se ne è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, nè dar luogo ad alcun risvolto o ingombro rispetto al filo del fabbricato.

2. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a mt. 3,00, se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a mt. 4,50 se altrimenti.

3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di mt. 2,80 non possono superare più di 12 cm. il filo del fabbricato. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i 5 cm.

4. Al di sopra di mt. 3,50 dal piano del marciapiede o di mt. 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita solo per le nuove edificazioni la costruzione di balconi o terrazzini

pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i mt. 1,40.

5. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow windows) in strade con larghezza inferiore a mt. 10.

6. In casi eccezionali, per edifici pubblici e/o di particolare valore estetico, il responsabile dell'ufficio, potrà consentire sporgenze maggiori.

7. È vietato, in ogni caso, la costruzione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.

8. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

### Art. 123 - Muri di prospetto e recinzioni.

1. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani con tinte che non assorbano luce e deturpino l'ambiente.

2. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio. In particolare per le recinzioni viene stabilito quanto segue:

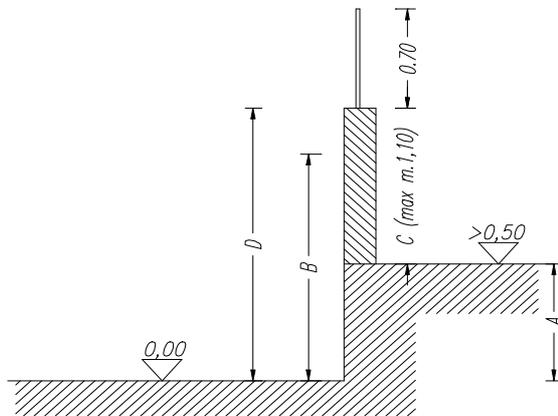
a) zone vincolate nel parco: altezza max muratura ml 1,00 più rete metallica o inferriata in ferro battuto altezza max ml 1,00, per un totale di ml.2,00;

b) zone urbanizzate: altezza max muratura ml 1,30 più inferriata o rete fino a ml 2;

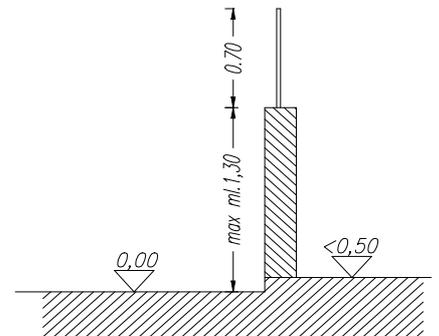
c) zona agricola per terreno: altezza max muratura ml 0,50 più inferriata o rete fino a ml 2;

d) zona agricola per casa: altezza max muratura ml 1,30 più inferriata o rete fino a ml 2;

L'altezza è riferita al prospetto esterno della recinzione, salvo particolari casi di dislivello tra esterno ed interno superiore a ml.0,50. In quest'ultimo caso l'altezza esterna del muro potrà essere pari alla altezza massima consentita più i 2/3 del dislivello tra interno ed esterno. Comunque l'altezza interna della parte in muratura stessa non potrà essere superiore a ml.1,10. Sul muro così come sopra dimensionato, potrà essere installata inferriata o rete metallica di altezza fino a ml.2,00 dal piano interno;



- A : dislivello tra quota esterna e quota interna  
 B : altezza pari a ml.1,30  
 C : altezza max interna muro: ml.1,10  
 D : altezza max muro esterno :  $B + \frac{2}{3} A$



3. Sulle reti e/o inferriate non possono essere installate reti ombreggianti, teli, incannucciate, lastre metalliche o plastiche o di altro genere.

4. Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura, e comunque le nuove recinzioni devono essere adeguate per tipologia e materiali, a quelle circostanti.

5. I muri dei fabbricati costruiti su filo stradale devono essere rivestiti di materiale duro, resistente all'usura e di facile pulizia per un'altezza di 0,30 ml dal filo del marciapiede e di 0,50 ml da quello stradale quando non esiste il marciapiede.

6. quando il muro di recinzione in progetto ha una altezza non inferiore a ml.1,30, devono essere previste apposite aperture e/o nicchie decorative per alleggerire l'insieme.

7. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.

8. Oltre quanto previsto dall'articolo 98, per le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute decorosamente possibilmente a verde e/o coltivate a giardino o orto. La recinzione può essere formata da cancellate di ferro, balaustre, muretti, siepi, ecc. tali da non deturpare l'ambiente circostante. Quanto sopra viene adottato anche per quei lotti di terreno che, pur ricadendo in zone non edificabili o agricole, sono a ridosso di aree urbanizzate.

9. Chiunque viola le disposizioni del precedente comma è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

#### **Art. 124 - Servitù pubbliche.**

1. L' amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sui fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
- f) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- g) quant'altro di pubblica utilità.

2. I proprietari dell'immobile sul cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengono distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.

3. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'amministrazione comunale.

4. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise disposizioni impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al competente ufficio comunale che disporrà i provvedimenti opportuni.

6. Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

7. Ove il Comune abbia la necessità di allocare uno o più cassonetti per la raccolta della nettezza urbana, in una zona dove lo/gli stesso/i possa/no ostacolare la visuale e creare pericolo per la viabilità, lo stesso Comune potrà utilizzare una piccola porzione dell'area privata adiacente, realizzando o modificando idonea recinzione a propria cura e spese, per allocarvi lo/gli stesso/i cassonetto/i in tutta sicurezza.

8. Al proprietario del terreno espropriato per lo scopo di cui sopra, potrà essere applicata una riduzione sugli importi dovuti per la raccolta della N.U. pari al 10%, mediante apposita delibera di Giunta Municipale, per un periodo che consente di recuperare il valore del terreno espropriato.

9. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

#### **Art. 125 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.**

1. L'apposizione, anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata all'autorizzazione comunale.

2. L'autorizzazione è rilasciata purchè l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie a loro cura e spese.

3. Qualora non ottemperino, sarà ordinata la rimozione d'ufficio a loro spese.

4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla

seguinte documentazione in triplice copia:

- a) disegni nel rapporto non inferiore a 1:20;
- b) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
- c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.
- d) estratto di mappa catastale con precisa individuazione ed ubicazione dell'intervento.

6. Di norma non è consentita l'apposizione di insegne a bandiera che può tuttavia essere autorizzata per insegne di limitata sporgenza e purché il bordo inferiore sia posto ad un'altezza non minore di 4,50 ml. dal suolo pubblico.

7. L'apposizione di insegne a bandiera è vietata nei centri storici, salvo particolari esigenze di interesse pubblico, o che si tratti di collocare impianti con particolari caratteristiche artistiche.

8. L'apposizione di insegne, vetrine, mostre, bacheche ecc.. nel Centro Storico, è regolamentata da apposito Piano Colore e Regolamento per la Riqualificazione del Centro Storico.

9. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

#### **Art. 126- Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.**

1. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

2. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.

3. Il comune può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

4. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del comune e, se del caso, senza il consenso della competente soprintendenza e altri uffici competenti.

5. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il comune può prescrivere che gli oggetti di cui al comma 4, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

6. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

#### **Art. 127 - Uscite dalle autorimesse, rampe per il transito dei veicoli.**

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza di almeno mt. 3,50.

3. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 metri.

#### **Art. 128 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua.**

1. Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibile dall'esterno del fabbricato, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti.

2. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di permesso di costruire o nelle denunce di inizio attività edilizia.

3. Negli edifici da conservare, in particolare ricadenti nei centri storici, i predetti devono essere realizzati possibilmente negli androni di ingresso.

4. Per il posizionamento di contatori nel Centro Storico, deve essere presentata D.I.A. in ottemperanza al Piano Colore e Regolamento per la Riqualificazione del Centro Storico.

5. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €.256,00 a €.516,00, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente.

**TITOLO X**  
**DECORO E ARREDO URBANO NEL CENTRO STORICO**

**Art. 129 – Arredo Urbano.**

1. Tutte le opere riguardanti l'esterno degli edifici del Centro Storico di decoro e arredo urbano (contatori, comignoli, canne fumarie, canalizzazioni, tubazioni, insegne, mostre, vetrine, bacheche, infissi, serramenti, tinteggiature, intonaci, finiture, impianti, illuminazione, balconi, ringhiere, tende, ecc...) sono regolamentati dal Piano Colore e Regolamento per la Riqualificazione del Centro Storico, da intendersi come regolamento di dettaglio.

**TITOLO XI  
NORME DI SICUREZZA E VIVIBILITÀ**

**Art. 130 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.**

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano.

2. Il comune può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario per accertare le condizioni degli edifici.

3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.

4. Qualora non provveda, il comune potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.

5. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle situazioni di pericolo temuto accertato dalle Autorità competenti, senza preventivo permesso di costruire o denuncia di inizio di attività (D.I.A.), ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività (D.I.A.).

**Art. 131 – Criteri per la sicurezza dei fabbricati.**

1. Nella realizzazione di nuovi fabbricati e nella ristrutturazione e/o ampliamento di quelli esistenti, è obbligatorio rispettare le norme di sicurezza dettate dalla legislazione vigente, secondo gli argomenti di seguito riportati:

a) Normativa di prevenzione incendi:

È richiesto il preventivo nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, prima del rilascio del permesso di costruire, in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per tutti quegli edifici, impianti e strutture soggetti al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. Le norme regolanti i procedimenti di controllo delle condizioni di sicurezza per la prevenzione incendi degli immobili e delle strutture sono dettate dal D.P.R. n.37 del 12/01/1998 e dalla successiva Circolare del Ministero dell'Interno n.9 del 05/05/1998.

Comunque tutti gli edifici a secondo delle loro stesse caratteristiche e destinazioni d'uso, devono essere realizzati o adeguati in fase di ristrutturazione, secondo condizioni e caratteristiche idonee a contenere i rischi di incendio, e più specificatamente:

1) I vani delle scale e degli ascensori a servizio dei locali destinati ad abitazioni ed uffici non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori, garage e altri locali dove possano essere depositati materiali combustibili. Sono ammesse scale esterne o scale interne mediante la realizzazione di disimpegni comprendenti idonei accorgimenti per evitare pericolo di propagazione da incendi e fumi.

2) Scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegno areati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq.0,50 e provvisti di porta metallica.

3) La struttura portante delle scale ed i pianerottoli deve essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli non può essere inferiore a ml.0,90 e nel caso di più di due piani non può essere inferiore a ml.1,20 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse.

4) Ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie utile coperta per piano e non più di quattro alloggi per piano.

5) Le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni piani e di 15 cm. se in cemento armato.

6) Ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile eventualmente anche sul soffitto. Scale interne a "pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a metri 14,00.

7) Gli edifici di nuova costruzione a più piani devono avere le strutture orizzontali incombustibili.

8) In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di strutture lignee, l'impiego delle stesse è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderle incombustibili.

9) I solai e le coperture sopra i garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile, devono essere in cemento armato, e se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno cm.4 di spessore.

10) In tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili interparete per uffici e simili.

11) I contenitori di gas (bombole, ecc..) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni. Non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

12) Ogni impianto tecnologico deve essere progettato e realizzato a regola d'arte secondo la legge 46/90 e le norme C.E.I. e U.N.I. vigenti in materia e dotato di tutti gli accorgimenti necessari per garantire la sicurezza delle persone ed evitare pericoli di incendio.

13) Oltre a quanto sopra specificato, deve essere garantita la rispondenza a tutte le normative di legge in materia di prevenzione incendi.

14) Prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici di cui alle "Normativa di prevenzione incendi", è richiesto il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.

b) Norme per le costruzioni in zona sismica:

Tutte le strutture dei nuovi edifici e le ristrutturazioni ed ampliamenti di quelli esistenti, devono essere realizzate con materiali idonei a garantire una adeguata resistenza meccanica e stabilità degli edifici stessi, in base alla normativa vigente.

Considerato che con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.766 del 01/08/2003, il territorio del Comune di San Felice Circeo è stato classificato come zona sismica 3, tutte le strutture in conglomerato cementizio armato, precompresso e metalliche, devono essere realizzate in base alle disposizioni di cui alla L.64/74 e s.m.i. e L.1086/71 e s.m.i..

Prima del rilascio del permesso di costruire, occorre acquisire il Nulla Osta del competente Ufficio Regionale (Genio Civile) ai sensi dell'art.93 del D.P.R. 380/01 per le opere in conglomerato cementizio armato, precompresso e metalliche, o copia della sola denuncia per le strutture in muratura.

Prima dell'inizio dei lavori, il costruttore deve provvedere alla denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato, precompresso e metalliche ai sensi dell'art.65 del D.P.R. 380/01, presso il competente Ufficio Tecnico Comunale.

c) Norme per l'assetto idrogeologico:

Nella realizzazione di nuove strutture ed edifici nelle zone soggette a rischio idrogeologico e di movimenti franosi, è necessario rispettare quanto previsto dal Piano di Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio ai sensi della legge n.183 del 18/05/1989 e della L.R. n.39/96 e s.m.i.. In particolare è necessario, nei casi soggetti, un attento studio circa il mantenimento dei corpi idrici esistenti e dei sistemi di regolare deflusso delle acque.

Comunque, in tutti gli interventi di nuova costruzione, di sistemazione esterna, quali viabilità, parcheggi, ecc.., nonché le strutture serricole che comportano una riduzione della permeabilità superficiale dei terreni, devono essere dettagliatamente progettati e calcolati la regimentazione, il deflusso e lo smaltimento delle acque sino ai corpi idrici ricettori di riconosciuta importanza.

**Art. 132 – Tecniche mirate al risparmio energetico.**

1. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e straordinaria manutenzione, è opportuno realizzare sistemi mirati al risparmio energetico, riduzione del consumo dell'acqua ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

2. Interventi sugli involucri (1)

a) Al fine di limitare la trasmissione del calore attraverso i componenti opachi dell'involucro edilizio degli edifici e delle strutture, limitando gli apporti solari estivi indesiderati e le dispersioni termiche invernali, occorre agire su :

- la scelta dei materiali di tamponatura perimetrale la scelta di serramenti esterni che garantiscano dispersioni contenute sia dal punto di vista conduttivo che da quello della tenuta all'aria
- la realizzazione di tetti ventilati e l'uso di barriere anti-radianti
- evitare e limitare ponti termici strutturali e di forma.

b) Una serie di accorgimenti consente di controllare la radiazione solare allo scopo di utilizzare i guadagni di calore in inverno e di ridurre i carichi estivi. Nello specifico è opportuno:

- privilegiare l'esposizione a sud delle superfici vetrate (poiché possono essere facilmente schermate), e mantenere limitata l'ampiezza delle superfici vetrate esposte ad ovest che possono aumentare drammaticamente i carichi di condizionamento estivo durante le ore calde del pomeriggio
- evitare l'ingresso di radiazione solare diretta in estate mediante l'uso di aggetti o altri elementi fissi esterni che non ne impediscano l'ingresso in inverno.

c) Gli aggetti orizzontali per riparare le finestre sono fortemente raccomandati sulle facciate con orientamento sud, sud-est, e sud-ovest, dove le superfici vetrate devono essere mantenute completamente in ombra durante le ore centrali della giornata. Le schermature possono essere strutture semplici e relativamente leggere sia dal punto di vista strutturale che architettonico, contribuendo ad arricchire visualmente la facciata. L'effetto sul carico termico e sul comfort (riduzione della temperatura esterna ed interna delle superfici vetrate) è rilevante, senza penalizzare il contributo delle vetrate alla componente naturale dell'illuminazione. La riduzione della temperatura della superficie interna delle vetrate consente un utilizzo completo dello spazio interno.

d) L'uso di vetri doppi è fortemente raccomandato per tutte le esposizioni in quanto di grande efficacia sia dal punto di vista energetico che economico.

### 3. Interventi sugli impianti per il raffrescamento/riscaldamento ambientale

a) La progettazione dell'involucro edilizio consente la riduzione dei carichi per riscaldamento e per raffrescamento. Solo dopo aver accuratamente progettato l'involucro ci si occuperà di dimensionare gli impianti di riscaldamento/raffrescamento/controllo dell'umidità.

b) Per quanto concerne il riscaldamento invernale, si cercherà di privilegiare il ricorso ad impianti centralizzati, prevedendo, laddove si sta progettando una rete di teleriscaldamento o un impianto di cogenerazione, i dispositivi per il futuro allacciamento alla rete.

c) Analoghi sistemi di controllo e contabilizzazione vanno previsti anche nel caso di impianti centralizzati per il condizionamento estivo

d) Per quanto riguarda il raffrescamento ambientale si raccomanda fortemente l'uso di sistemi che utilizzino come sorgente energetica il calore prodotto nella centrale cogenerativa. L'uso di gruppi refrigeranti ad assorbimento alimentati ad acqua calda permette infatti di incrementare la convenienza energetica ed economica dell'intero sistema di produzione, distribuzione e uso dell'energia nell'area in esame.

e) L'uso di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare assicura condizioni di comfort elevate con costi di installazione competitivi. Sfruttando l'effetto radiativo di grandi superfici di scambio è possibile lavorare con temperature dell'acqua più basse in inverno e più alte in estate con notevole aumento dell'efficienza dell'impianto di cogenerazione e raffrescamento.

f) In ogni stanza è fortemente raccomandato l'uso di valvole termostatiche con sensore di temperatura separato dalla valvola, posta ad una distanza tale da non risentire da disturbi dovuti a effetti radiativi diretti. Tale misura ha lo scopo di garantire

- o un controllo della temperatura in ogni locale e quindi un elevato livello di comfort
- o la riduzione degli sprechi connessi a condizioni disuniformi nell'edificio ed il pieno utilizzo degli apporti solari invernali gratuiti attraverso le vetrate.

g) Il controllo della purezza dell'aria e dell'umidità relativa deve essere garantito da un sistema di ventilazione meccanica dimensionata per un valore di ricambi d'aria strettamente necessario secondo le indicazioni della normativa italiana e del Regolamento di Igiene, possibilmente adottando strategie di ventilazione controllata in base alla domanda. Allo scopo di ridurre il consumo energetico del sistema di distribuzione dell'aria occorre utilizzare :

- o - condotti e diffusori che garantiscano perdite di carico ridotte,
- o - ventilatori con motori ad alta efficienza e controllo della velocità.

È fortemente raccomandato che i circuiti di mandata e di ripresa dell'aria siano fra loro interfacciati mediante un recuperatore di calore stagno per consentire un recupero energetico di almeno il 50%.

h) L'uso del terreno come serbatoio/sorgente di calore permette di pre-raffreddare o preriscaldare l'aria (o l'acqua) "gratuitamente". Ad esempio il preraffrescamento dell'aria in estate ed il preriscaldamento in inverno può essere ottenuto attraverso la realizzazione di un condotto sotterraneo attraverso cui far circolare l'aria di ricambio prima di immetterla in ambiente.

i) La produzione di acqua calda sanitaria è preferibile sia effettuata utilizzando il fluido termovettore distribuito dalla rete o, in alternativa, mediante l'utilizzo di pannelli solari con integrazione da teleriscaldamento o a gas, oppure mediante pompe di calore. L'uso di semplici boiler elettrici comporta sprechi energetici ed economici non compatibili con criteri progettuali orientati alla sostenibilità, quindi sono del tutto sconsigliati.

### 4. Illuminazione

a) È fortemente raccomandato l'utilizzo appropriato dell'illuminazione naturale ovunque fattibile e la sua integrazione con illuminazione artificiale ad alta efficienza. Le strategie da considerare per l'ammissione di luce naturale sono:

- · vetrate verticali
- · lucernari
- · guide di luce.

b) Qualunque sia la strategia adottata nel caso specifico è fortemente raccomandato adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli interni onde minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.

c) Le vetrate verticali sono il mezzo più semplice per fornire illuminazione. Una superficie vetrata pari a circa il 20% del pavimento può fornire illuminazione adeguata fino ad una profondità di circa una volta e mezzo l'altezza della stanza. Profondità maggiori richiedono altri accorgimenti (per esempio lamine orizzontali ad alto coefficiente di riflessione possono guidare la luce a profondità maggiori).

d) Sulle facciate nord sono fortemente raccomandati vetri doppi, con trattamento selettivo (con  $K_e > 1$ ), riempiti con gas a bassa conduttività. La proprietà di selettività consente di bloccare la maggior parte della radiazione infrarossa in ingresso in estate ed in uscita in inverno senza ridurre significativamente l'apporto di luce naturale.

e) Vetri dello stesso tipo sono consigliati sulle facciate orientate prevalentemente a sud, ovest ed est, a meno che le vetrate non siano schermate con aggetti o vegetazione.

f) È fortemente consigliato che le vetrate con esposizione S, S-E e S-W dispongano di protezioni orizzontali esterne come specificato precedentemente, progettate in modo da non bloccare l'accesso della radiazione solare (e dunque anche luminosa) diretta in inverno. Si consiglia di ridurre al minimo la superficie dei telai che intercetta la radiazione.

g) I lucernari sono un mezzo estremamente efficace per l'illuminazione naturale degli ultimi piani degli edifici, anche nelle parti centrali lontane dalle pareti perimetrali. Per evitare aggravii al carico di raffrescamento occorre però evitare lucernari orizzontali ed adottare tipologie a vetrata verticale o quasi verticale, oppure shed orientati a nord, in modo da impedire l'accesso alla radiazione diretta durante l'estate e dirigere verso l'interno la radiazione luminosa in inverno.

h) I condotti/guide di luce possono essere di diversi livelli di complessità. Nel presente contesto si consiglia l'adozione di tipologie semplici che possano guidare verso il basso e/o l'interno la luce che piove nei pozzi centrali degli edifici, o la creazione di condotti di luce nelle zone interne degli edifici più massicci.

i) È fortemente raccomandato l'uso di illuminazione fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica. Gli apparecchi illuminanti dovrebbero contenere/integrare riflettori a geometria ottimizzata per ridurre il numero di riflessioni ed avere alto coefficiente di riflessione (maggiore o uguale al 95%).

l) Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare è fortemente sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con un contenitore traslucido, responsabili di elevatissime perdite di flusso.

m) Per quanto riguarda i controlli, sono fortemente raccomandati:

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

## 5. Interventi sul ciclo dell'acqua

a) Va ridotto il consumo d'acqua mantenendo o migliorando la qualità del servizio agli utenti adottando alcune tecnologie ampiamente provate e di facile applicazione:

- temporizzatori che interrompono il flusso dopo un tempo predeterminato, eventualmente comandati da fotocellule (ma anche modelli ad azionamento manuale consentono ottimi risultati)

- sciacquoni per WC a due livelli (flusso abbondante, flusso ridotto) o con tasto di fermo per graduazione continua; si consiglia di evitare gli sciacquoni a rubinetto perché possono causare problemi di rumorosità e producono sprechi notevoli in caso di dimenticanze anche sporadiche
- miscelatori del flusso d'acqua con aria, acceleratori di flusso ed altri meccanismi che mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso da 15-20 litri/minuto a 7-10 l/m e sono disponibili per rubinetti e docce.

b) Il risparmio di acqua calda e fredda consente di ripagare il leggero sovracosto di questi apparecchi in pochi mesi. Se applicati in fase di progettazione possono consentire grandi risparmi nel dimensionamento dei boiler e dei pannelli solari; in questo caso il costo totale di impianto (rubinetti, docce e impianto di produzione acqua calda) viene addirittura ridotto ed il risparmio di acqua ed energia risulta gratuito.

**TITOLO XII**  
**VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

**Art. 133 - Esecuzione d'ufficio.**

1. Il responsabile del servizio ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:
  - a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ovvero in loro totale o parziale difformità salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
  - b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego del certificato di agibilità;
  - c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stato negato il certificato di agibilità;
  - d) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
  - e) della riproduzione del numero civico;
  - f) della rimozione di insegne, cartelli, iscrizioni, aggetti, tende, posti senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
  - g) della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
  - h) della demolizione di edifici dichiarati antigienici;
  - i) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.
2. Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il comune diffida il contravventore a provvedervi direttamente, assegnandogli un congruo termine.
3. Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il comune procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

**Art. 134 - Garanzie.**

1. Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento, è prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.
2. Il comune determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata.
3. Il deposito cauzionale può essere prestato a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al titolare del permesso di costruire e vincolato a favore dell'amministrazione comunale.
4. In caso di esecuzione d'ufficio delle opere, l'amministrazione comunale può disporre del deposito cauzionale o della fidejussione, osservate le disposizioni di legge e di regolamento.

**Art. 135 - Richiesta in sanatoria.**

1. Alla richiesta di sanatoria di cui all'articolo 36 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto:
  - relazione descrittiva dell'intervento con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
  - elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite, e con grafia diversa le opere eseguite in parziale difformità;
  - atto sostitutivo di notorietà nel quale sia esplicitamente dichiarata la data di avvenuta esecuzione delle opere in parziale difformità, per le quali si richiede la sanatoria.
  - documentazione fotografica rappresentante lo stato dei luoghi.

**Art. 136- Costruzioni legittimate.**

1. Gli interventi edilizi, realizzati sulla base di regolari concessioni o autorizzazioni edilizie, permessi di costruire, denunce di inizio attività o realizzate prima del 01.09.1967 nelle zone ove consentito, sono legittimate, di norma, a tempo indeterminato.
2. Una costruzione può essere legittimata a tempo determinato solo nei seguenti casi:
  - costruzioni su suolo pubblico, sulla base di una apposita concessione;
  - impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione, sia su suolo pubblico che privato.

**Art. 137 - Sospensione dall'uso e dichiarazione di inagibilità.**

1. Il comune, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. L'ordinanza di cui al primo comma si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal presente regolamento e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il responsabile del servizio può dichiarare inagibile un alloggio o parte di

esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da costituire pericolo per l'incolumità degli occupanti;

- alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);

- insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 m<sup>2</sup> per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 mt.);

- insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;

- mancata disponibilità di acqua potabile;

- assenza di servizi igienici;

- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

4. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata nè data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il comune ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnicoedilizie.

**TITOLO XIII  
NORME TRANSITORIE E FINALI****Art. 138 - Norme transitorie.**

1. Le domande di permesso di costruire e autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente R.E., per le quali, alla suddetta data, non sia stato rilasciato il permesso o l'autorizzazione, sono esaminate in base al presente regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti che siano in contrasto con le nuove disposizioni.
2. Quanto sopra vale anche per le D.I.A. non divenute efficaci prima dell'entrata in vigore del presente R.E..

**Art. 139 - Tutela dei dati personali.**

1. Il comune garantisce, nelle forme ritenute più idonee, che il trattamento dei dati personali in suo possesso, si svolga nel rispetto dei diritti, delle libertà fondamentali, nonché della dignità delle persone fisiche, ai sensi della normativa vigente.

**Art. 140 - Norme abrogate.**

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il precedente R.E. nonché tutte le norme regolamentari con il presente contrastanti, anche se comprese in altri regolamenti in vigore.

**Art. 141 - Termine per la conclusione dei procedimenti.**

1. I termini per la conclusione dei procedimenti relativi all'applicazione del presente regolamento, come voluto dall'art. 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, vengono fissati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.

**Art. 142 - Pubblicità del regolamento.**

1. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è tenuta a disposizione del pubblico perchè ne possa prendere visione in qualsiasi momento.
2. Copia del presente regolamento, a cura del segretario comunale, è inviata:
  - a tutti i consiglieri comunali e agli eventuali assessori esterni in carica;
  - ai segretari delle commissioni consiliari;
  - a tutti i responsabili dei servizi comunali.

**Art. 143 - Casi non previsti dal presente regolamento.**

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento trovano applicazione:
  - a) le leggi ed i regolamenti nazionali e regionali;
  - b) lo statuto comunale;
  - c) gli altri regolamenti comunali in quanto applicabili;
  - d) gli usi e consuetudini locali.

**Art. 144 - Rinvio dinamico.**

1. Le disposizioni del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

**Art. 145 - Sanzioni.**

1. La sanzione prevista in corrispondenza di ciascun articolo non trova applicazione quando la violazione è riconducibile nella disciplina di norma di legge statale o regionale, da queste ultime sanzionate.
2. In relazione al disposto dell'art. 16, comma 1, della legge 24 novembre 1981, n. 689, come modificato dall'art. 52 del D.Lgs. 24 giugno 1998, n. 13, è ammesso il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo o, se più favorevole, il doppio del minimo della sanzione prevista

dai singoli articoli.

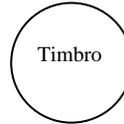
3. Per quanto non previsto dal presente articolo, trova applicazione la legge 24 novembre 1981, n. 689, e successive modificazioni.

**Art. 146 - Entrata in vigore.**

1. Il presente regolamento entra in vigore il primo giorno dopo la sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Il presente regolamento:

- è stato deliberato dal consiglio comunale nella seduta del .....  
con atto n. ....;
- è stato pubblicato all'albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi  
dal ..... al .....  
con la contemporanea pubblicazione, allo stesso albo pretorio ed in altri luoghi consueti, di apposito manifesto  
annunciante la detta pubblicazione;
- è entrato in vigore il .....



*Data* .....

**Il Segretario comunale**  
.....