

*Comune di Genzano di Roma*  
*Provincia di Roma*

C.A.P. 00045

P.I. 01038071005

SETTORE VI – URBANISTICA E TUTELA AMBIENTALE

## REGOLAMENTO EDILIZIO

IL DIRIGENTE DEL 6° SETTORE

Ing. Giancarlo Castelli



L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Fabio Costantini

IL RESPONSABILE DEL 6° SETTORE

Arch. Ettore Sevieri

L'UFFICIO TECNICO

Geom. Aldo Tori

Geom. Ruggeri Bernardino

Geom. Amici Fabio

Arch. Valter Coletta

Arch. Annalisa Latini

Sig. ra Ornella Giacchini

Genzano di Roma marzo 2010

Comune di Genzano di Roma

Visto: **ADOPTATO** deliberazione **C.C.**

N. **12** del **24/03/2010**

Il

# INDICE

## PARTE PRIMA

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### TITOLO I

#### NORME PRELIMINARI E GENERALI

ART. 1

OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 2

AMBITO DI RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI DEI LAVORI

ART. 3

PARAMETRI EDILIZI

DEFINIZIONI, PARAMETRI, NORME GENERALI E COMUNI

ART. 4

PARAMETRI URBANISTICI

DEFINIZIONI, PARAMETRI, NORME GENERALI E COMUNI

ART. 5

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

#### TITOLO II

#### TIPI DI INTERVENTO

ART. 6

UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

ART. 7

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

#### TITOLO III

#### LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

ART. 8

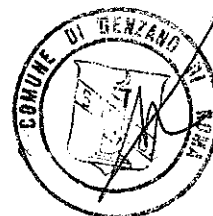
COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 9

COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 10

DISCIPLINA GENERALE DEL FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA



ART. 11  
DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

ART. 12  
COMMISSIONE DEL PAESAGGIO

ART. 13  
NORMA TRANSITORIA RELATIVA ALLA NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

## PARTE SECONDA

### NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

#### TITOLO I

#### IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA O CERTIFICATO D'USO

ART. 14  
DEFINIZIONE DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ART. 15  
RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ART. 16  
RILASCIO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

#### TITOLO II

#### IL PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 17  
OGGETTO

ART. 18  
SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PERMESSO DI  
COSTRUIRE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

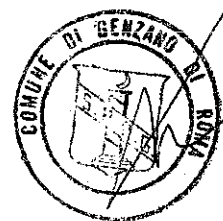
ART. 19  
RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 20  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

ART. 21  
PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E PROCEDURE  
DI CONTROLLO DEI PROGETTI

ART. 22  
DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DEL  
PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 23  
CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE  
EFFICACIA TEMPORALE



ART. 24  
DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

### TITOLO III

#### DEROGHE, ANNULLAMENTI, DEMOLIZIONI

ART. 25  
PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI  
URBANISTICI

ART. 26  
DEROGHE IN MATERIA IGIENICO-SANITARIA E  
DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART. 27  
ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DA PARTE DEL COMUNE

ART. 28  
ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DA PARTE DELLA REGIONE

ART. 29  
SOSPENSIONE O DEMOLIZIONE DEGLI INTERVENTI ABUSIVI

### TITOLO IV

#### DISPOSIZIONI VARIE

ART. 30  
VOLTURE

ART. 31  
VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 32  
PUBBLICITÀ DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

### TITOLO V

#### DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ

ART. 33  
INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

ART. 34  
MODALITÀ PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

### TITOLO VII

#### PIANI PARTICOLAREGGIATI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA



ART. 35  
DEFINIZIONI

ART. 36  
PIANI PARTICOLAREGGIATI ATTUATIVI DI INIZIATIVA  
PRIVATA

ART. 37  
APPROVAZIONE E PROCEDIMENTI

## PARTE TERZA

### NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

#### TITOLO I ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 38  
COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

ART. 39  
VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

ART. 40  
CONDUZIONE DEL CANTIERE

ART. 41  
CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

ART. 42  
VARIANTI AI PROGETTI

#### TITOLO II

#### CONCLUSIONE DEI LAVORI

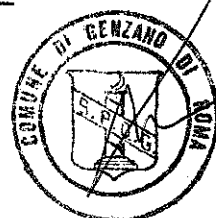
ART. 43  
COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

ART. 44  
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E CONFORMITÀ EDILIZIA

ART. 45  
RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E CONFORMITÀ EDILIZIA -  
VERIFICHE

#### TITOLO III

#### CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ



ART. 46  
FUNZIONE RESIDENZIALE E PERTINENZE.  
UFFICI E STUDI PRIVATI

ART. 47  
ATTIVITÀ DIVERSE DALLA RESIDENZA

## PARTE QUARTA

### NORME PARTICOLARI

#### TITOLO I

#### QUALITÀ ARCHITETTONICA E COMPOSITIVA DEGLI EDIFICI E DEGLI INSEDIAMENTI

ART. 48  
VALORI FORMALI E COMPOSITIVI DA CONSERVARE NEGLI EDIFICI, NEGLI  
ANNESI RUSTICI E NEGLI INSEDIAMENTI DI VALORE ARCHITETTONICO,  
STORICO E TESTIMONIALE PER TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

ART. 49  
NORME PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE, RESTAURO E  
CONSERVAZIONE DELLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE ESTERNE

ART. 50  
PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER IL CENTRO STORICO E PER LE STRUTTURE  
STORICHE DI CUI ALL'ART. 48

ART. 51  
RECINZIONI E MURI DI CINTA

ART. 52  
PASSI CARRAI, USCITA DALLE AUTORIMESSE E RAMPE DI ACCESSO AI PIANI  
INTERRATI

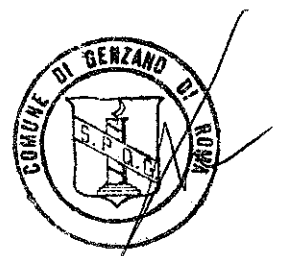
ART. 53  
CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI  
INTERRATE

ART. 54  
SCALE E ASCENSORI

ART. 55  
FORNI, CAMINI, CANNE FUMARIE, COMIGNOLI

ART. 56  
IMPIANTI TECNOLOGICI

ART. 57  
CONTROLLO AMBIENTALE E SANITARIO PER LA PROTEZIONE DALLE  
ESPOSIZIONI AI CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED  
ELETTRROMAGNETICI



ART. 58  
OBBLIGHI, RACCOMANDAZIONI E INDIRIZZI PER IL RISPARMIO ENERGETICO,  
L'UTILIZZO DI FONTI DI ENERGIA RINNOVABILI E L'IMPIEGO DI TECNOLOGIE  
BIOCLIMATICHE.

ART. 59  
DISPOSIZIONI IN MATERIA DI ARCHITETTURA SOSTENIBILE E BIOEDILIZIA

## TITOLO II

### INTERVENTI SUL SUOLO

ART. 60  
MARCIAPIEDI

ART. 61  
PISTE CICLABILI E AREE DI SERVIZIO

ART. 62  
CARATTERISTICHE DELLE PISTE CICLABILI

## TITOLO III

### PRESCRIZIONI VARIE

ART. 63  
MANUTENZIONE, DECORO E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

ART. 64  
ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE

ART. 65  
NUMERAZIONE CIVICA

## TITOLO IV

### AREE VERDI

ART. 66  
VERDE PRIVATO

ART. 67  
SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

## TITOLO V

### ZONE AGRICOLE

ART. 68  
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI

ART. 69  
DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ DI CARATTERE AGRITURISTICO



ART. 70  
DISCIPLINA DELLE SERRE AGRICOLE

## TITOLO VI

### ELEMENTI DI ARREDO URBANO

ART. 71  
DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI DI ARREDO URBANO.

ART. 72  
MODALITÀ DI UBICAZIONE DEGLI ELEMENTI  
DI ARREDO URBANO.

## TITOLO VII

### INSEGNE ED ALTRE FORME PUBBLICITARIE

ART. 73  
INSEGNE

ART. 74  
ALTRE FORME PUBBLICITARIE

## TITOLO VIII

### ALTRI TIPI DI INTERVENTO

ART. 75  
APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI

ART. 76  
CHIOSCHI, EDICOLE, DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

ART. 77  
IMPALCATURE E PONTEGGI

## PARTE QUINTA

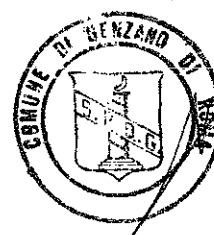
### DISPOSIZIONI FINALI, SANZIONI E NORME TRANSITORIE

ART. 78  
SANZIONI PECUNIARIE PER LE VIOLAZIONI ALLE PRESCRIZIONI CONTENUTE  
NEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 79  
ORDINANZE

ART. 80  
DOMANDE IN CORSO D'ISTRUTTORIA

ART. 81  
CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA



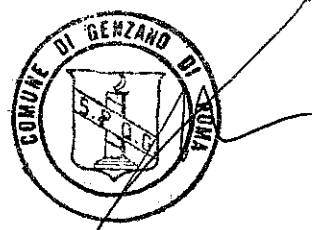
ART. 82  
ABROGAZIONI E MODIFICHE DI PRECEDENTI DISPOSIZIONI

ART. 83  
ENTRATA IN VIGORE

ART. 84  
VALIDITÀ DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

ART. 85  
MODELLI DI RIFERIMENTO E FACSIMILI

ART. 86  
VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO



# PARTE PRIMA

## DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I

#### NORME PRELIMINARI E GENERALI

##### ART. 1

##### OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- 1.1) Il presente Regolamento Edilizio (**R. E.**) ha per oggetto tutte le attività di trasformazione edilizia e di realizzazione degli strumenti urbanistici di attuazione, nonché quelle parti dei processi di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto edilizio finale.
- 1.2) Il Regolamento Edilizio contiene le **norme comunali** attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio.
- 1.3) Il presente **R. E.** si applica all'intero territorio comunale.
- 1.4) Il presente **R. E.** si applica in quanto non in contrasto con atti normativi primari, quali Leggi Statali e Regionali ed altre normative sovraordinate, aventi forza di Legge.
- 1.5) In particolare si applica in quanto non in contrasto con il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), di seguito definito, per brevità, **Testo Unico** dell'edilizia.

##### ART. 2

##### AMBITO DI RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI DEI LAVORI

Il proprietario Titolare del permesso di costruire, il Progettista, il Direttore dei Lavori, il Titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti



e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità prescritte nel titolo abilitativo a costruire. Detta responsabilità si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente R. E..

### ART. 3

#### PARAMETRI EDILIZI DEFINIZIONI, PARAMETRI, NORME GENERALI E COMUNI

Gli interventi edilizi sono regolati dalle seguenti definizioni e parametri.

##### §A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE

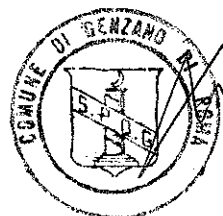
**Per la funzione abitativa**, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile abitabile (**Su**) e Superficie non Residenziale (**Snr**);

A.1) **Superficie utile abitabile (Su)**. È costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto:

- a) Dei muri perimetrali e di quelli interni;
- b) Delle soglie di passaggio da un vano all'altro;
- c) Degli sguinci di porte e finestre;
- d) Delle scale condominiali interne, la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (**Snr**);
- e) Dei vani e dei soppalchi di altezza media non superiore a mt. 1,80;
- f) Dei porticati e degli spazi aperti almeno su uno dei lati.

A.2) **Superficie non residenziale (Snr)**. Si intende la superficie netta risultante dalla somma:

- Delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte;
- Delle superfici di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (esclusi quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.



- Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella **Snr** i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto Volume/Superficie) inferiore a ml. 1,70.

Per l'applicazione dell'art. 3 comma 1 e 6 del DPR 380/2001, negli edifici esistenti si considerano pertinenze le opere che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, sono poste in un durevole rapporto di subordinazione con altra preesistente, per renderne più agevole e funzionale l'uso. È il caso delle autorimesse, cantine, lavanderie, centrali termiche, tettoie, ecc..

A.3) **Superficie complessiva (Sc).** È data da:  $Sc = Su + 60 \% Snr$ .

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in superficie utile (**Sn**) e superficie accessoria (**Sa**).

A.4) **Superficie utile (Sn).** È costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici, a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

A.5) **Superficie accessoria (Sa).** Si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività, quale quella per tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

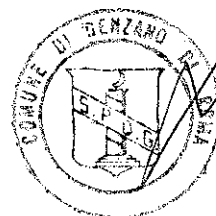
Ai sensi dell'art. 1 della Legge 46/90, sono definiti impianti tecnologici gli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idrici e sanitari, del gas, per il sollevamento e per la protezione antincendio, nonché ogni altro impianto tecnologico logicamente assimilabile ai precedenti.

A.6) **Superficie totale (St).** È data da:  $St = Sn + 60 \% Sa$

## §B) SUPERFICIE LORDA (S.L.)

La superficie lorda è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra delimitati dal perimetro esterno delle murature con esclusione:

- dei porticati fino ad un massimo del 20%;



- dei balconi e terrazze scoperte; dei balconi e terrazze coperte e delle logge qualora abbiano una profondità non superiore a ml. 2,00 misurata dal filo esterno; delle pensiline con sporgenze non superiori a ml. 3,00.

#### **§C) SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.)**

La superficie lorda è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra delimitati dal perimetro esterno delle murature e di quelle dei locali abitabili posti entro terra o contro terra con esclusione:

- a) dei porticati di uso pubblico (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico);
- b) dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per un'aliquota non superiore al 20% della superficie;
- c) dei balconi e terrazze scoperte; dei balconi e terrazze coperte e delle logge qualora abbiano una profondità non superiore a ml. 2,00 misurata dal filo esterno; delle pensiline con sporgenze non superiori a ml. 3,00;
- d) dei sottotetti per la parte la cui altezza libera media interna sia inferiore a ml. 1,60, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso del solaio di copertura;
- e) dei volumi tecnici strutturalmente necessari quali quelli per contenere: i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori, gli impianti tecnici (idrici, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazioni, elettrico, ecc.). Sono considerati tali anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie, i locali pompe;
- f) delle autorimesse fino a un massimo di mq. 15 per unità immobiliare (le superfici in eccedenza saranno computate al 50%);
- g) dei cornicioni e degli elementi decorativi in genere.

#### **§D) SUPERFICIE COPERTA (Sq)**

È data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, compresi:

- I porticati;
- I volumi aggettanti chiusi;
- I balconi con aggetto superiore a m. 1,60;



- Le pensiline con sporgenza superiore a m. 1,60;
- le scale scoperte con altezza superiore a m. 1,50

Ai fini del calcolo della  $S_q$ , non si tiene conto della proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali dei vani situati sotto il livello del suolo **non computabili ai fini volumetrici.**

Sono inoltre escluse dal calcolo le scale di sicurezza e gli ascensori, se richieste e nella misura strettamente prevista da specifiche normative.

#### **§E) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)**

È il rapporto calcolato in percentuale ( $S_q/S_f$ ) riferito a tutte le opere edificate, ove  $S_f$  indica la superficie fondiaria.

#### **§F) DEFINIZIONE DI SAGOMA**

È la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio, compresi i bow-windows ed esclusi gli sporti aggettanti ed i balconi con aggetto inferiore a m. 1,60 – con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale, sia sui piani verticali.

#### **§G) NUMERO DI PIANI DI UN EDIFICIO**

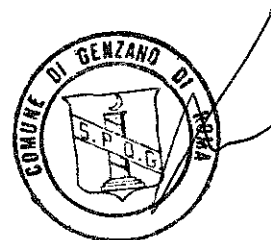
Si definisce numero dei piani di un edificio il numero dei piani fuori terra, compreso il piano terreno e compresi il piano seminterrato e quello sottotetto, se abitabili in base alle definizioni del presente R.E. o in base alla loro effettiva destinazione d'uso.

#### **§H) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO E DELLE RELATIVE COMPONENTI EDILIZIE**

##### **H.1) Piano di un edificio**

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore o piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può essere orizzontale, inclinato o curvo.

##### **H.2) Posizione del piano rispetto al terreno**



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 definitive opere di sistemazione, misurata sulla linea di stacco dell'edificio dal terreno.

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.

### H.3) **Piani fuori terra e piani terreni**

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione definitiva.

Si definisce piano terreno il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota non inferiore a  $1/3$  dell'altezza utile del piano, rispetto alla quota del terreno circostante, così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione definitiva, e comunque mai inferiore a ml. - 1,10.

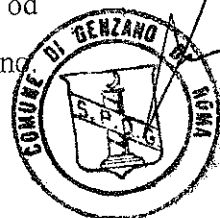
I piani terra possono essere adibiti ad abitazione esclusivamente se interamente fuori terra.

I piani terreni ed i piani fuori terra, se adibiti ad abitazioni o studi privati, devono avere altezza utile non inferiore a m. 2,70, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni, se adibiti a negozi o ad uffici con presenza di pubblico, devono avere altezza utile non inferiore a m. 2,70 per ambienti con S.U. non superiore a 100 mq, e non inferiore a m. 3,00 per ambienti con S.U. superiore a 100 mq., salvo diverse prescrizioni di norme specifiche ovvero nulla osta da parte della competente A.S.L..

I piani terreni ed i piani fuori terra, se adibiti ad attività produttive, devono avere altezza utile non inferiore a m. 3,00 - salvo diverse prescrizioni di norme specifiche ovvero nulla osta da parte della competente A.S.L..

I piani terreni, adibiti ad abitazioni, negozi o uffici, se privi di sottostante piano interrato o seminterrato, devono essere dotati di adeguato vespaio od intercapedine orizzontale, che ne consentano il perfetto isolamento dal terreno.



Ove risulti impossibile realizzare dette strutture di isolamento, devono essere adottate opportune tecnologie di esecuzione che garantiscano il medesimo risultato ai fini igienici e sanitari.

I piani terreni adibiti ad autorimesse private o a deposito di motocicli o carrozzine possono avere un'altezza utile di m. 2,40 calcolata al netto di eventuali strutture portanti o travi ribassate.

#### H.4) **Aree porticate**

Costituisce portico lo spazio coperto dal fabbricato o con strutture indipendenti o semi indipendenti, in ogni caso aperte almeno su due lati ed aperte per il 50% della superficie costituita dai lati. In caso contrario l'area deve essere considerata, a tutti gli effetti, superficie interna utile dell'edificio. La superficie delle aree porticate non deve in ogni caso eccedere il 20% della superficie coperta dell'edificio, calcolata escludendo i portici. I portici con una superficie a pavimento superiore al 20% della superficie della unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta."

#### H.5) **Logge**

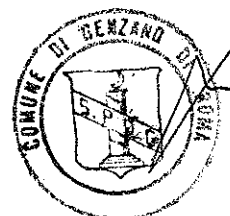
Si definiscono logge le aree coperte, sostenute da murature, pilastri o colonne, situate ai piani superiori a quello terreno o rialzato, che risultino aperte verso l'esterno e completamente prive di infissi su almeno uno dei lati.

La loggia dovrà avere una profondità massima non superiore a ml. 2,00, misurata dal filo esterno. In caso contrario l'area deve essere considerata, a tutti gli effetti, superficie lorda.

Le logge non possono eccedere, salvo diversa prescrizione dei Piani Attuativi, il 20 % della superficie utile del piano di cui costituiscono pertinenza.

#### H.6) **Balconi**

Si definiscono balconi le strutture aggettanti dal perimetro che involuppa la superficie utile dell'edificio, coperte o scoperte, sostenute da murature e mensole, situate ai piani superiori a quello terreno o rialzato, che risultino aperte verso l'esterno su almeno due lati e nelle quali la profondità della parte aggettante sia almeno doppia di quella eventualmente rientrante rispetto al perimetro che involuppa la superficie utile dell'edificio.



#### H.7) **Sistemazione del terreno e della quota d'imposta del fabbricato**

La sistemazione delle aree scoperte deve far parte integrante del progetto, nel rispetto delle prescrizioni dettate per le varie sottozone.

In generale, salvo esplicita menzione, non è ammessa la realizzazione di terrapieni o rilevati tesi a modificare le quote del piano di campagna originario.

Sono ammesse pendenze dei terreni, per raccordare tra loro le diverse quote, non superiori al 30 %.

La quota d'imposta del fabbricato di progetto dovrà coincidere con la quota media del profilo del terreno *ante operam*.

#### H.8) **Piani seminterrati**

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m. 1,10 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

Nel caso di edifici situati su terreni declivi, si considera seminterrata la porzione di piano che risponde alla precedente definizione.

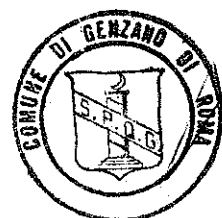
La eventuale porzione di piano fuori terra è assoggettata alla normativa relativa ai piani terra.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione, uffici, negozi, officine, o a locali che comunque prevedano la permanenza prolungata, anche solo diurna, di persone.

Esclusivamente nelle zone ricadenti all'interno del centro storico o in aree di completamento sature, i locali seminterrati possono essere adibiti a negozi o officine, se la parte interrata non è maggiore del 50% del volume del locale.

L'eventuale cambio di destinazione d'uso deve comunque seguire esclusivamente la procedura prevista per il permesso di costruire, con vincolante parere della A.S.L.

Fanno eccezione gli addetti ai magazzini, alle autorimesse o a particolari impianti tecnologici, a condizione che siano garantite tutte le cautele ergonomiche e sanitarie previste dalla legge. Dovrà comunque essere assicurato, mediante idonee



apparecchiature ed impianti, un sufficiente ricambio dell'aria ed un confortevole livello microclimatico.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato, bianche, grigie o nere, non avviene a quota inferiore a quello dei piani seminterrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio della competente A.S.L., sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

#### H.9) **Piano interrato**

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a ml. 1,10.

I piani interrati non possono essere adibiti ad abitazione, uffici, negozi, officine, o a locali che comunque prevedano la permanenza prolungata, anche solo diurna, di persone.

Fanno eccezione gli addetti ai magazzini, alle autorimesse o a particolari impianti tecnologici, a condizione che siano garantite tutte le cautele ergonomiche e sanitarie previste dalla legge. Dovrà comunque essere assicurato, mediante idonee apparecchiature ed impianti, un sufficiente ricambio dell'aria ed un confortevole livello microclimatico.

La superficie dei locali interrati può eccedere la superficie del piano terra nella misura del 20%. Tale percentuale può essere superata soltanto se ciò risulti necessario per rispettare lo standard sui parcheggi ai sensi della Legge 122/1989 e successive modifiche e integrazioni (*nel seguito abbreviato in s.m.i.*), fatti salvi i diritti di terzi e quanto previsto dal Codice Civile.

Per il deflusso delle acque di scarico del fabbricato, valgono le norme di cui al precedente punto H.7.

I piani interrati dovranno rispettare un distacco dai confini non inferiore a m. 1,50.

#### H.10) **Soppalco**

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso.



Qualora tutta o parte ( $> = 50\%$ ) della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

#### H.11) **Piano Sottotetto/Soffitta**

Si definisce piano sottotetto/soffitta: "il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml. 2.20

Per volume entro le falde del tetto si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del tetto, con pendenze non superiori al 35% devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee d'intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato.

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

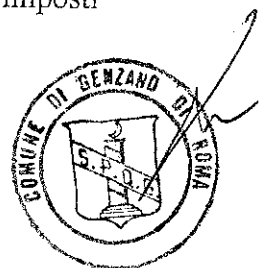
Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato.

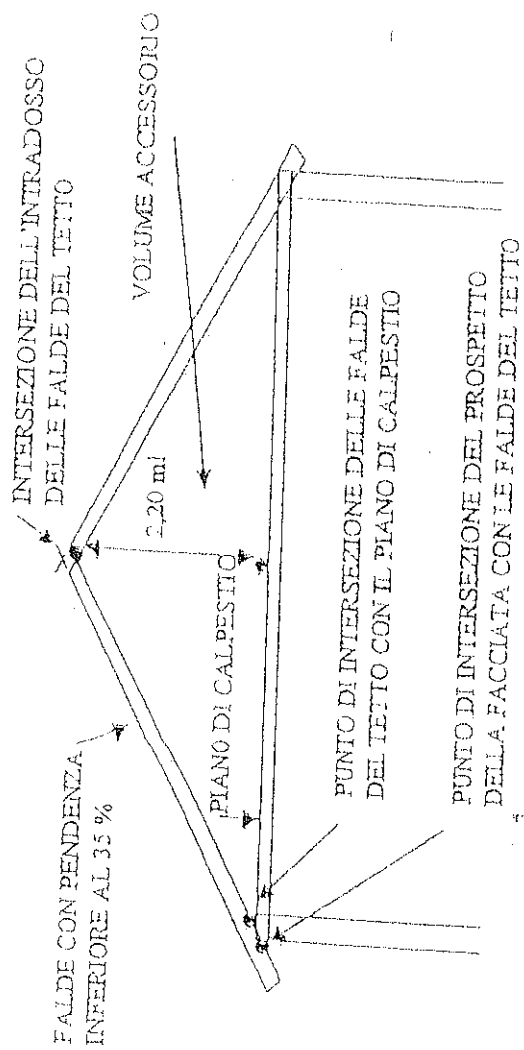
La illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata elusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto.

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

#### H12) **Locali o volumi tecnici**

Sono tali quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accessibilità di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (ascensori, impianto idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di climatizzazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.





L'ILLUMINAZIONE E/O L'AERAZIONE DEI SOTTOTETTI DEVE ESSERE EFFETTUATA ESCLUSIVAMENTE MEDIANTE ASOLE RICAVATE NELLE FALDE DEL TETTO



A maggior chiarimento ed a titolo esemplificativo si precisa che possono essere considerati "locali o volumi tecnici", per le sole parti emergenti dal solaio di copertura dell'edificio, quelli occorrenti per contenere:

- Il vano scala;
- I serbatoi idrici;
- Le canne fumarie, o di ventilazione;
- Gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento;
- Il vano corsa degli ascensori;
- Ogni altro locale o volume logicamente assimilabile ai precedenti.

Non sono, invece, da considerare come "locali o volumi tecnici", sempre a titolo esemplificativo:

- I sottotetti;
- Il vano scala (per la parte sottostante la linea d'imposta del tetto);
- Gli stenditoi coperti;
- I lavatoi;
- I locali di sgombero;
- Le cantinole;
- Ogni altro locale o volume logicamente assimilabile ai precedenti.

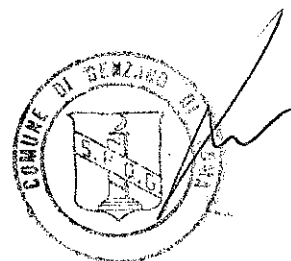
I locali o volumi tecnici realizzati sul solaio di copertura non possono eccedere il 10% della superficie della copertura e non possono eccedere l'altezza utile interna di ml. 2,20 (calcolata al netto delle travi principali).

I volumi dei servizi esterni a fabbricato, se parzialmente interrati e la quota dell'estradosso del solaio di copertura non supera ml. 1 in ogni suo punto.

#### **H.13) Norme comuni a tutti i piani abitabili**

In tutti i piani abitativi la superficie delle finestre di ogni vano deve essere non inferiore ad  $1/8$  della superficie utile del pavimento del vano medesimo, con un minimo di mq. 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Il rapporto tra superficie del pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni ed i corridoi.



Le cucine devono avere superficie non inferiore a mq. 5,00, mentre i vani cottura devono avere dimensioni adeguate al comodo e razionale svolgimento della loro specifica funzione.

Per la localizzazione, ventilazione ed aerazione dei locali igienico – sanitari, valgono le norme di legge.

## **§I) DEFINIZIONI DI ALTEZZE**

- I.1) **Altezza utile degli spazi locali ( $H_u$ ):** è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto.

Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, 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 geometrico utile dello spazio interessato e  $Su$  la relativa superficie utile.

- I.2) **Altezza di piano ( $H_p$ )**

L'altezza di piano è rappresentata dalla differenza tra la quota del pavimento di ogni piano misurata da pavimento a pavimento. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso della copertura. Qualora la copertura o le partizioni orizzontali siano inclinate si considera la media delle altezze.

- I.3) **Altezza del fronte dell'edificio ( $H_f$ )**

*Fatta salva la deroga prevista per i maggiori spessori dei solai ai fini della migliore prestazione energetica di cui al Dlgs 115/2008, l'altezza degli edifici è data dalle media delle altezze dei fronti degli edifici stessi; l'altezza di ciascun fronte di ogni fabbricato è data dalla media delle altezze del fronte stesso. Per il calcolo dell'altezza media del fronte le misure di riferimento sono:*

- *Per la linea di terra, dalla quota media del marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta;*
- *Per la linea di copertura dei fabbricati delle costruzioni a terrazzo, l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso;*

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



#### I.4) **Altezza massima del fabbricato (H)**

“L'altezza massima del fabbricato è l'altezza massima del fronte più alto dell'edificio, fatta salva la deroga prevista per i maggiori spessori dei solai ai fini della migliore prestazione energetica di cui al Dlgs 115/2008.

Per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35%, l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta della linea del tetto (intesa questa come linea di intersezione tra l'introdosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio).

Per i fronti nei quali la linea del tetto non sia orizzontale, l'altezza del fronte si misura dalla media dell'intersezione tra il prospetto e le falde stesse.

Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea di imposta del tetto stesso, ovvero dai 2/3 della linea di imposta del tetto quando lo stesso non sia orizzontale qualunque sia il fronte interessato.

Nel caso di copertura piana l'altezza massima va misurata dall'estradosso del primo solaio al piano di calpestio del terrazzo. In ogni caso, rispetto alla quota media del terreno circostante il fabbricato, l'estradosso del primo solaio non può superare i 15 cm ai fini del calcolo dell'altezza massima.

In caso di edifici con fronti su terreni o strade in pendenza si calcola come altezza massima la media delle altezze di ciascuna parete, ma in ogni caso l'altezza maggiore non deve superare di 1m l'altezza massima consentita.

Nella determinazione dell'altezza dei fronti e dell'edificio sono esclusi i manufatti quali extra corsa degli ascensori, vani tecnici particolari, serbatoi idrici, camini, ecc. Per gli edifici a destinazione produttiva compresi quelli agricoli sono esclusi dal computo dell'altezza dell'edificio H gli impianti e le attrezzature che per motivi tecnologici o per il loro funzionamento richiedono una particolare altezza o configurazione.

Per esigenze costruttive sono ammesse variazioni delle altezze massime fissate per ogni zona o sottozona non superiori al 5%.

#### §L) **DISTANZE**

- L.1) Le distanze (**D**) si misurano a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di ogni parte aggettante, chiusa o aperta che sia.

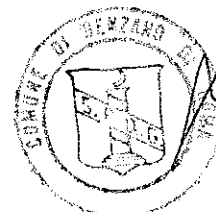


- L.2) Nel caso di sopraelevazioni si considera la superficie coperta sul piano orizzontale di spicco della sopraelevazione.
- L.3) Salvo diversa indicazione del P.R.G. per particolari casi:
- Le distanze delle costruzioni dai confini vengono misurate sulla congiungente i due punti rispettivamente più vicini - su un piano orizzontale - tra il perimetro dell'edificio ed il limite considerato.
  - Le distanze tra edifici si misurano come distanze tra pareti antistanti.  
Due pareti si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle due pareti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esista tale condizione.
- L.4) Le distanze da rispettare nell'attività di costruzione e/o trasformazione delle opere edilizie, misurate secondo quanto previsto ai punti precedenti, sono fissate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. o, in carenza, dalla legislazione sovraordinata.
- L.5) I locali interrati dovranno rispettare un distacco dai confini non inferiore a ml. 1,50.

#### **§M) DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE**

La disciplina delle distanze non si applica:

- a) Ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità, a servizio del territorio, quali:
- Cabine elettriche;
  - Impianti telefonici;
  - Cabine di decompressione della rete del gas;
  - Impianti di sollevamento delle fognature;
  - Ogni altro manufatto logicamente assimilabile ai precedenti.
- b) Alle strutture d'arredo urbano, quali:
- Chioschi e gazebo;
  - Pensiline d'attesa per il servizio di trasporto pubblico;
  - Cabine telefoniche;
  - Monumenti ed opere artistiche;



- Ogni altro manufatto logicamente assimilabile ai precedenti.
- c) Ai muri di recinzione inferiori ai 2,00 m. di altezza;
- d) Alla realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche. In tal caso, dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di mt. 3,00 prevista dal Codice Civile;
- e) Agli impianti tecnologici di modesta entità, al servizio di fabbricati esistenti; (ad esempio: box antincendio, gruppi di spinta, ecc.).
- f) Alle scale di sicurezza esterne, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti.

I manufatti completamente interrati possono essere realizzati, ma nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile (distacco dagli edifici di m. 3) - anche se destinati a box/autorimessa (L. 122/1989).

## **§N) DEFINIZIONE DI VOLUMI**

### **N.1) Volume o cubatura**

Si riporta integralmente l'enunciato in applicazione della circolare regionale 45/Rec (punto 5.4) integrato con quanto previsto all'art. 11 del D. Lgs. 115/2008 (lett. f) e dalla L. 122/1989 come di seguito riportato:

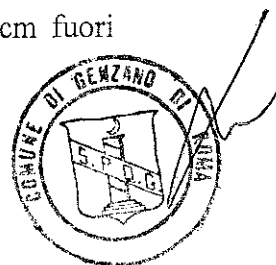
“Il volume dell'edificio è calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote del calpestio di pavimenti o del solaio di copertura.

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

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

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

- a) Il volume accessorio di cui al punto 3.7.1 della Circolare Regionale 45/REC del 03/12/1999, posto entroterra o seminterrato non oltre 70 cm fuori



terra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;

b) Il volume entro le falde del tetto, come definito al precedente comma E;

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

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

I porticati (o pilotis) diversi da quelli di cui al punto precedente, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 20% della superficie dell'unità immobiliare afferente.

I portici con una superficie a pavimento superiore al 20% della superficie della unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta.

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

f) Il maggior spessore delle murature e dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 11 del D.lgs. 115/08, fatte salve le deroghe per le distanze previste dallo stesso D.lgs. come riportato all'art. 59 del presente Regolamento.

g) I parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 9, comma primo, della L. 24 marzo 1989, n. 122.

All'interno delle singole unità immobiliari non possono essere realizzati vani a livello con destinazione d'uso non residenziale (locali tecnici, ecc.) con altezza utile interna al colmo superiore a m. 2,20 e alla gronda m 0,10, anche quando computati nel calcolo dei volumi".



## ART. 4

### PARAMETRI URBANISTICI DEFINIZIONI, PARAMETRI, NORME GENERALI E COMUNI

#### PARAMETRI URBANISTICI

##### §A) SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

La superficie territoriale è quella porzione del territorio che comprende sia le aree destinate alle opere di urbanizzazione che la superficie fondiaria.

##### §B) SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

##### §C) SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm)

Per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto. Se riferita ad un appezzamento di terreno viene anche detta "lotto minimo".

#### INDICI URBANISTICI

##### §D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

Rappresenta la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

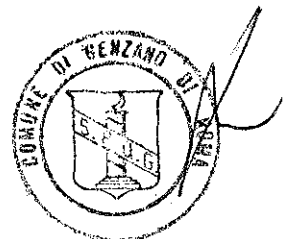
##### §E) INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

Rappresenta il rapporto tra la superficie lorda dei fabbricati e la superficie territoriale. Si misura in mq./mq.

##### §F) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf.)

Rappresenta il rapporto tra la superficie lorda e la relativa superficie fondiaria. Si misura in mq./mq.

##### §G) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)



Rappresenta il rapporto tra il volume costruibile e la superficie territoriale. Si misura in mc./mq.

**§H) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If)**

Rappresenta il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria. Si misura in mc./mq.

**§I) INDICE DI PIANTUMAZIONE (Ip)**

Indica il numero di alberi di alto e medio fusto, con altezza a maturità superiore a mt. 6.00, prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con eventuale specificazione delle essenze. Si misura in n./ha.

**ART. 5**

**DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA**

Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività strettamente connesse con essa.

In queste zone, gli interventi edilizi devono tendere alla conservazione dei valori tipici dell'agricoltura e del paesaggio agricolo ed alla difesa e promozione economica dell'impresa agricola, considerata come strumento indispensabile per la tutela dei beni ambientali.

**5.1) INTERVENTI RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA**

Fatto salvo il pregresso, si definiscono interventi residenziali in zona agricola quelli tesi alla realizzazione delle case di civile abitazione per la coltivazione e la conduzione delle aziende agricole, nonché le abitazioni per la guardiania agricola specifica.

Le abitazioni, salvo le deroghe previste per gli imprenditori agricoli, dovranno essere edificate in un unico corpo di fabbrica, costituito al massimo da due unità immobiliari.

A servizio dell'abitazione potrà essere realizzata - anche in deroga al lotto minimo - una piscina di pertinenza, di dimensione massima di 30 mq, completamente interrata e senza modificare il livello naturale del terreno circostante (sono esclusi tutti gli altri impianti sportivi, come campi da calcetto, campi da tennis, ecc.).

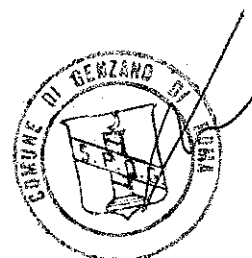


5.2) **INTERVENTI NON RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA**

Fatto salvo il pregresso, si definiscono interventi non residenziali in zona agricola gli interventi tesi alla realizzazione degli accessori di servizio dell'azienda, quali:

- a) rustici, stalle, concimaie e fienili;
- b) depositi, magazzini e, in genere, edifici per l'esercizio della produzione, strettamente relazionati all'attività agricola dell'azienda;
- c) cantine, frantoi e - in genere - le costruzioni adibite alla trasformazione, alla manipolazione, alla conservazione ed alla commercializzazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio;
- d) locali per il rimessaggio dei macchinari e delle attrezzature agricole;
- e) attrezzature per l'esercizio dell'agriturismo, in base alla legislazione vigente in materia;
- f) modesti impianti sportivi e ricreativi quali: maneggi per l'equitazione e l'ippoterapia, piscine di dimensioni non superiori a mt. 12,00 x 6,00, campi da tennis con superficie erbosa, impianti per l'allevamento ittico e la pesca sportiva, ecc., tutti strettamente connessi all'esercizio dell'agriturismo, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 14/2006;
- g) Ogni altro intervento logicamente assimilabile ai precedenti.

Comunque qualsiasi intervento edilizio in zona agricola è normato dal Titolo IV della L.r: 38/99, e deve tendere alla conservazione dei valori tipici dell'agricoltura e del paesaggio agricolo ed alla difesa e promozione economica dell'impresa agricola, considerata come strumento indispensabile per la tutela dei beni ambientali"



## **TITOLO II**

### **TIPI DI INTERVENTO**

#### **ART. 6**

#### **UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

L'utilizzazione degli indici e dei parametri come definiti dal presente Regolamento Edilizio è stabilita dal Piano Regolatore Generale.

#### **ART. 7**

#### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

##### **7.1 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)**

7.1.1) Ferme restando le disposizioni e le competenze previste D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, sono opere di Manutenzione Ordinaria (MO) quelle che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:

- riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini, senza alterazione dei materiali esistenti;
- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti; pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione o sostituzione di infissi interni;
- riparazione o sostituzione di pavimenti interni;
- riparazione degli impianti tecnologici in edifici industriali ed artigianali.



7.1.2) Gli interventi di Manutenzione Ordinaria su edifici soggetti a Restauro (RE) o a Risanamento Conservativo (RiC), devono essere autorizzati con le procedure previste per la Manutenzione Straordinaria (MS).

## 7.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

7.2.1) Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, costituiscono interventi di Manutenzione Straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie 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 d'uso.

7.2.2) In particolare sono opere di Manutenzione Straordinaria:

- rifacimento totale di intonaci esterni, di recinzioni, di manti di copertura, delle tinteggiature, delle pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte;
- rifacimento, integrazione e costruzione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- sostituzione o tinteggiatura di infissi esterni con modificazioni dei materiali o delle tinte esistenti;
- demolizione e sostituzione dei solai;
- demolizione di tramezzature;
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica;
- sostituzione di elementi architettonici ( inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, etc.) con modificazioni dei tipi o della forma;
- installazione di cancelli, cancelletti, inferriate;
- installazione di antenne di grandi dimensioni;
- installazione e sostituzione di vetrine con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
- costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;



7.2.3) Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di Manutenzione Straordinaria:

- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.

### 7.3 RESTAURO SCIENTIFICO (RE)

7.3.1) Gli interventi di Restauro riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

7.3.2) Gli interventi di Restauro Scientifico (che) consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

7.3.2) Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche ad esclusiva aerazione dei servizi purché non venga alterata l'unità del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore documentario e formale;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, ecc.;
- b) il consolidamento, con la sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturati:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

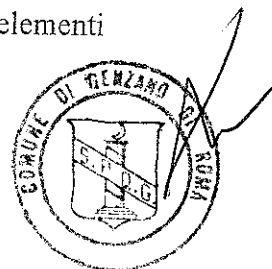


- sporti di gronda da mantenere nelle loro caratteristiche dimensionali, formali e materiali tradizionali;
- la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- l'inserimento di nuovi servizi igienici e/o di impianti tecnologici e/o di elementi accessori, ad eccezione di quelli finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, è subordinata all'accertata necessità in funzione della destinazione d'uso giudicata compatibile con i caratteri storico-architettonici degli edifici e vanno comunque realizzate senza alterare la leggibilità spaziale ed architettonica dell'edificio.

7.3.3) L'utilizzo a fini residenziali dei sottotetti rientra nelle destinazioni d'uso compatibili con l'intervento di che trattasi.

#### 7.4 RISANAMENTO CONSERVATIVO (RiC)

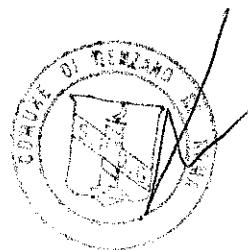
- 7.4.1) Gli interventi di Risanamento Conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.
- 7.4.2) Gli interventi di Risanamento Conservativo sono quelli 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.
- 7.4.3) Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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.



- 7.4.4) L'utilizzo a fini residenziali dei sottotetti rientra nelle destinazioni d'uso compatibili con l'intervento in oggetto.
- 7.4.5) Il tipo di intervento prevede:
- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
    - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche ad esclusiva aerazione dei servizi purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
    - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
  - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;
    - scale;
    - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- 7.4.6) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- 7.4.7) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

## 7.5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- 7.5.1) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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.
- 7.5.2) Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di nuovi impianti senza aumento di volume e delle altezze preesistenti.
- 7.5.3) I tipi di intervento della categoria ristrutturazione sono specificati nelle seguenti sottocategorie:
- a) Ristrutturazione Edilizia Parziale (REP);



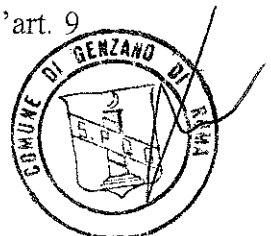
b) Ristrutturazione Edilizia Totale (RET).

## 7.6 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE (REP)

- 7.6.1) Gli interventi di ristrutturazione parziale riguardano le unità edilizie o parte di esse esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.
- 7.6.2) Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché per la realizzazione dei servizi e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- 7.6.3) È consentito l'accorpamento della cubatura di volumi accessori da demolire che insistono sul lotto di pertinenza.

## 7.7 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE (RET)

- 7.7.1 Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Totale riguardano le unità edilizie recenti o comunque non rientranti tra quelle di cui ai punti precedenti.
- 7.7.2 L'intervento prevede oltre a quanto indicato ai punti precedenti anche la demolizione e ricostruzione totale del fabbricato sull'area di sedime preesistente.
- 7.7.3 Sono ammesse anche variazioni dei materiali strutturali e di finitura per migliorare l'inserimento nel contesto urbano e ambientale.
- 7.7.4 Potranno essere variati il numero, la forma e le dimensioni delle bucatore per adeguamento igienico sanitari o per la regolarizzazione dei prospetti nel rispetto comunque dei diritti dei terzi.
- 7.7.5 La ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione non ammette il contestuale utilizzo di quote in ampliamento: non sono ammesse altresì compensazioni di volume che modifichino la sagoma fuori terra preesistente, in misura superiore al 10% relativamente alle singole dimensioni lineari in pianta ed in alzato.
- 7.7.6 Rientra invece in tale tipo di ristrutturazione la contemporanea realizzazione di volumi interrati destinati ad autorimesse purché pertinenziali ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89.



## 7.8 RISTRUTTURAZIONE FONDIARIA (Rfo)

- 7.8.1 Tali interventi riguardano le unità edilizie o le aggregazioni che rientrino all'interno di un impianto infrastrutturale da mantenere.
- 7.8.2 Il tipo di intervento prevede la sostituzione parziale o totale del tessuto edilizio, anche con modificazioni delle tipologie edilizie e della collocazione degli edifici nel rispetto di indici e parametri fissati dal PRG per ciascuna zona.
- 7.8.3 Ove non diversamente specificato la ristrutturazione fondiaria avviene con il mantenimento dei volumi preesistenti.

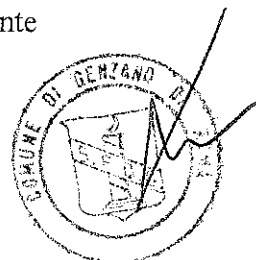
## 7.9 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RUR)

- 7.9.1 Tali interventi riguardano le aree in cui si rende necessaria la riprogettazione dell'intero tessuto urbanistico.
- 7.9.2 Il tipo di intervento prevede la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## 7.10 ADEGUAMENTO FUNZIONALE (AdF)

- 7.10.1 Gli interventi di adeguamento funzionale riguardano unità edilizie che, pur facendo parte integrante della organizzazione morfologica del tessuto urbanistico, non presentano alcuna caratteristica di valore dal punto di vista tipologico e formale.
- 7.10.2 Gli interventi di adeguamento funzionale sono finalizzati al miglioramento della qualità abitativa mediante un insieme di opere che, nel rispetto del modello insediativo, consentano le modifiche necessarie per adeguare l'edificio all'uso previsto.
- 7.10.3 È consentito l'adeguamento delle altezze interpianto alle norme igieniche vigenti, anche mediante lo spostamento dei solai e delle linee di gronda senza aumento del numero dei piani e della Superficie Utile. La sopraelevazione conseguente all'adeguamento delle altezze interne dovrà avvenire sul prolungamento delle strutture verticali perimetrali.

Potranno essere ammessi incrementi una tantum della superficie utile lorda per adeguamento alle esigenze dei conduttori fino ad un massimo del 20% della Superficie Utile esistente, per ogni unità immobiliare, purché organicamente inserito nell'impianto strutturale preesistente.



7.10.4 È altresì ammessa la realizzazione di autorimesse private ai sensi della L. 122/89, da realizzare, se possibile, in corpo di fabbrica separato dal fabbricato principale e con esso formalmente compatibile.

#### 7.11 AMPLIAMENTO (Amp)

7.11.1 Gli ampliamenti consistono in aggiunte di volumi in altezza o in aderenza posizionati in modo tale da non modificare i caratteri più significativi tipologici morfologici dell'edificio e le destinazioni d'uso.

7.11.2 Il tipo di intervento comprende:

a) ampliamento, inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione già esistente con la creazione di volumi o superfici utili supplementari prevalentemente finalizzati al migliore funzionamento dei servizi;

b) la sopraelevazione, intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

7.11.3 Gli ampliamenti non debbono mai costituire elemento di alterazione del fronte dell'edificio sul quale insistono. Essi debbono pertanto adeguarsi e conformarsi al carattere architettonico dell'edificio o migliorarne l'aspetto con interventi omogenei ed estesi all'intero fronte. In particolare, nel caso della sopraelevazione di un edificio di altezza non superiore a ml. 10,50, questa dovrà arretrarsi dal fronte su strada di almeno ml. 1,50 qualora l'edificio confini da uno o più lati con costruzioni di altezza non superiore a ml. 10,50.

#### 7.12 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

7.12.1 Gli interventi di demolizione con ricostruzione si articolano in:

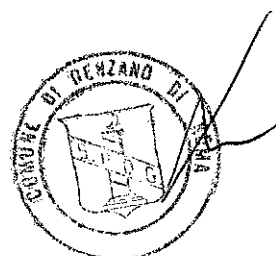
- demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con caratteristiche tipologiche, volumetriche e funzionali analoghe;
- demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione modificandone le caratteristiche di cui al punto precedente;
- demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio analogo a quello preesistente per tipo, volume e funzione;
- demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio totalmente o in parte difforme da quello preesistente per tipo, volume e funzione.



### 7.13 RIPRISTINO EDILIZIO (RED)

- 7.13.1 Gli interventi di Ripristino riguardano le unità edilizie fatiscenti parzialmente o totalmente demolite o trasformate di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico.
- 7.13.2 Il tipo di intervento, rapportato alla categoria attribuibile all'edificio originario, prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - il ripristino e mantenimento della forma, dimensioni, dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
  - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi di finitura.
- 7.13.3 Nel caso in cui gli interventi di ripristino edilizio riguardino gli spazi già edificati ed ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria, il tipo di intervento prevede la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato prevedendo la quota di parcheggi fissati dallo Art. 18 della legge 6 agosto 1967, n° 765 e successive modificazioni e la cessione, l'asservimento o la monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di Superficie Utile.
- 7.13.4 I progetti saranno corredati da:
- un preciso rilievo dello stato di fatto;
  - una puntuale analisi storico-critica degli immobili oggetto d'intervento e del contesto;
  - una adeguata documentazione fotografica;
  - una relazione che descriva l'evoluzione storica della costituzione dell'unità edilizia;
  - un rilievo dello stato di conservazione del manufatto, sia per le strutture che per le finiture.

### 7.14 NUOVA EDIFICAZIONE



7.14.1 L'intervento consiste nella edificazione di opere comportanti modifiche dello stato dei luoghi emergenti dal suolo o riguardanti il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale costruttivo; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire continuativa unità utilizzabile o agibile a fini abitativi o no.

#### 7.15 CAMBIAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

7.15.1 L'intervento consiste nel cambiamento delle destinazioni d'uso anche se ciò non comporti modifiche alle strutture fisiche esistenti. Esso può riferirsi agli usi principali o alle articolazioni di uno stesso uso.

7.15.2 Il cambiamento di destinazione d'uso principale con un altro, di un tipo di attività economica di servizio con un'altra e di un tipo di servizio d'uso pubblico edificato con un altro, è considerato variazione essenziale ed è soggetto a concessione onerosa.

#### 7.16 MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI.

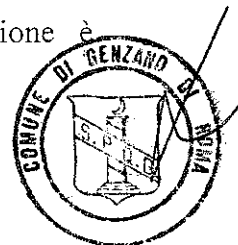
7.16.1) Si definiscono manufatti temporanei o stagionali le installazioni amovibili, che non modificano permanentemente lo stato dei luoghi e che permangono sul territorio per un periodo limitato di tempo.

In particolare si definiscono temporanei i manufatti, compresi quelli a struttura tensostatica e pressostatica, che non richiedono l'esecuzione di opere edilizie e sono destinati alla copertura di:

- Impianti sportivi, quando permangono per un periodo non superiore a sei mesi all'anno.
- Attività commerciali, produttive, esposizione di prodotti e similari, quando permangono per un periodo non superiore a quattro mesi all'anno.
- Attività culturali, manifestazioni, mostre, fiere e similari, limitatamente al periodo di autorizzazione della manifestazione.

7.16.2) I manufatti temporanei e stagionali, come sopra definiti, sono ammessi in tutto il territorio comunale, limitatamente al periodo consentito e la loro esecuzione è soggetta a preventiva autorizzazione.

Oltre i limiti temporali precedentemente indicati, i manufatti non saranno comunque considerati temporanei e stagionali e la loro installazione è



subordinata al rispetto di tutte le norme di zona del P.R.G., del presente **R.E.**, nonché all'ottenimento del titolo abilitativo a costruire.

- 7.16.3) I manufatti temporanei destinati ad attività culturali, manifestazioni, mostre, fiere e simili, nonché le coperture di distese di tavolini, bar, ristoranti e simili, posti su suolo pubblico, non sono soggetti a procedura edilizia ma alla sola autorizzazione di occupazione di suolo pubblico.
- 7.16.4) Alla scadenza del periodo previsto i manufatti dovranno essere completamente rimossi entro 15 giorni e l'area interessata dovrà essere ripristinata nello stato quo ante.
- 7.16.5) Qualora l'occupazione interessi aree pubbliche, queste dovranno essere restituite nelle condizioni originarie. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione per occupazione di suolo pubblico, l'Amministrazione si riserva, in tali casi, la facoltà, di richiedere un deposito cauzionale a garanzia di eventuali lavori di pulizia e/o ripristino. In contesti di particolare pregio storico e ambientale, occorre presentare, ai fini dell'acquisizione del parere preventivo di inserimento ambientale da parte dell'ufficio comunale preposto, un progetto indicativo del tipo di struttura impiegata.
- 7.16.6) I manufatti destinati a ricovero autovetture e simili, se realizzati con strutture mobili, sono equiparati a strutture temporanee e non sono soggetti al rispetto dei parametri del PRG. La loro realizzazione è soggetta a procedura edilizia e deve avvenire nel rispetto delle norme del Codice Civile.

#### 7.17 **DEMOLIZIONI**

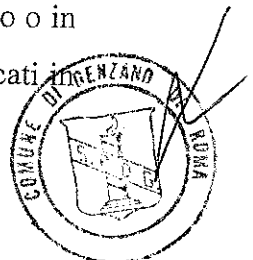
Si definisce demolizione un intervento edilizio volto a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti.

Sugli edifici rientranti nella categoria demolizione sono attuabili solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Rientra nella definizione di demolizione l'eliminazione delle superfetazioni.

#### 7.18 **ACCORPAMENTI**

Si definisce accorpamento un intervento edilizio volto a rimuovere, in tutto o in parte, più manufatti preesistenti, in cattivo stato di conservazione o dislocati



modo irrazionale sulla proprietà, realizzando un nuovo edificio di volumetria inferiore o pari alla somma delle volumetrie rimosse.

L'accorpamento è consentito solo quando:

- Venga dimostrato che le volumetrie da rimuovere furono realizzate legittimamente o in base alle procedure canoniche per l'ottenimento del titolo abilitativo a costruire, ovvero in base a procedure di condono edilizio assentite, definite e regolarizzate dal Comune;
- Le superfici utili realizzate siano inferiori o uguali a quelle degli edifici demoliti;
- Le superfici utili realizzate abbiano destinazioni d'uso identiche a quelle degli edifici demoliti e nella medesima proporzione.

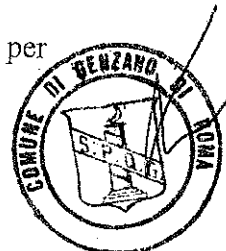
Ad esempio, qualora vengano accorpati due edifici fatiscenti, il primo avente superficie utile **residenziale** pari a mq. *X* ed il secondo superficie utile pari a mq. *Y* **destinata a magazzino**, il nuovo edificio accorpato dovrà avere superficie utile residenziale non superiore a mq. *X* e superficie utile a magazzino non superiore a mq. *Y*.

#### 7.19 INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

Ai fini del presente Regolamento Edilizio costituiscono interventi sull'edilizia esistente gli interventi definiti ai precedenti punti: 7.1 (Manutenzione ordinaria), 7.2 (Manutenzione straordinaria), 7.3 (Restauro scientifico), 7.4 (Risanamento conservativo), 7.5 (Ristrutturazione), 7.17 (Demolizioni), 7.18 (Accorpamenti), nonché l'esecuzione di opere interne.

#### 7.20 MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, con o senza esecuzione di opere, la modificazione da uno all'altro degli usi come definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. fatto salvo quanto stabilito al comma 4 dell'art. 27 dalla L. 457/78 come modificato dalla L. 179/92 e fatto salvo quanto stabilito per il mutamento della destinazione d'uso dalle stesse NTA del PRG, ai sensi dell'art. 7 della LR 36/87 le modifiche di destinazione d'uso con o senza opere a ciò preordinate, quando hanno per



oggetto le categorie stabilite dallo strumento urbanistico generale, sono subordinate al rilascio di apposito permesso di costruire, mentre quando riguardano gli ambiti di una stessa categoria sono soggette a denuncia di inizio attività.

Ai sensi della LR 15/08 non si ha mutamento della destinazione d'uso quando la modifica non rientri nelle variazioni essenziali di cui all'art. 17 comma 1 lettera a) ovvero non implichi variazione degli standard previsti dal DM 2 aprile 1968.

Sono subordinati inoltre a rilascio del permesso di costruire i mutamenti di destinazione d'uso relativi agli immobili compresi nella zone omogenee A."

## 7.21 INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO

Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano" i seguenti interventi:

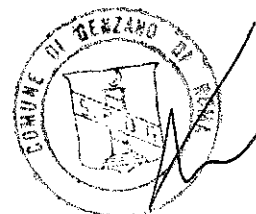
- Spazi pubblicitari:
  - ✓ Cartelloni, insegne pubblicitarie e altri indicatori pubblicitari;
  - ✓ Supporti per la cartellonistica, nei diversi formati standard.
  - ✓ Oggettistica sponsorizzata.
  - ✓ Vetrinette.
- Attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici:
  - ✓ Supporti a stelo o mensola per illuminazione pubblica.
  - ✓ Corpi illuminanti.
- Lapidi e cippi commemorativi.
- Cabine di pubblici servizi.
- Manufatti esterni al servizio delle reti.
- Tende pensili o poste sui fronti degli edifici visibili dalla pubblica via.
- Pavimentazioni:
  - ✓ Pavimentazioni stradali carrabili e marciapiedi.
  - ✓ Pavimentazioni percorsi pedonali, scalinate, rampe, piazze.
- Manufatti per accessi pedonali e carrai.
- Pavimentazioni stradali, piazze, marciapiedi.
- Arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, gazebo, voliere, ecc.)
- Muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne.
- Sistemazione delle aree libere.



- Installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili in area pubblica.
- Chioschi e edicole
- Arredi minori (fontanelle, panchine, cestini portarifiuti, fioriere);
- Rastrelliere porta biciclette e simili;
- Servizi igienici pubblici;
- Altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;
- Toponomastica stradale:
  - ✓ Targhe.
  - ✓ Supporti per la toponomastica e la segnaletica verticale.
- Supporti per le fermate degli automezzi pubblici.
- Pensiline per zone di sosta protette, fermate automezzi pubblici, percorsi coperti e strutture espositive temporanee.
- Transenne di delimitazione.
- Cassonetti per raccolta dei rifiuti urbani.
- Campane per la raccolta differenziata;
- Ogni altro intervento logicamente assimilabile ai precedenti.

## 7.22 ALTRI INTERVENTI

Le N.T.A. del P.R.G. possono individuare altre e diverse categorie d'intervento, specificandone i contenuti ed i limiti di applicabilità.



### TITOLO III

#### LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

##### ART. 8

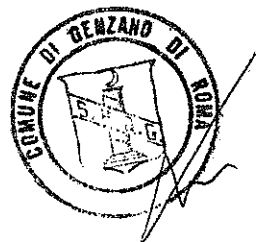
##### COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

- 8.1) Il Consiglio Comunale, mediante apposita e motivata deliberazione, può istituire o meno la Commissione Edilizia.
- Il Consiglio Comunale può dichiarare “**non indispensabile**” la Commissione Edilizia istituita all’atto della sua scadenza e non procedere al suo rinnovo.
- In tale caso i procedimenti edilizi ed urbanistici avvengono senza tenere conto delle funzioni attribuite a detta Commissione dal presente **R.E.**.
- 8.2) La Commissione Edilizia, se istituita, esprime il proprio parere sugli strumenti urbanistici attuativi, sulle relative varianti, sul Regolamento Edilizio e le sue modificazioni, sulle opere soggette al permesso di costruire nonché nelle materie ad essa attribuite dal presente Regolamento Edilizio e/o dalla legislazione vigente.
- 8.3) La Commissione Edilizia è l'organo consultivo del Comune, nei settori urbanistico e edilizio.

##### ART. 9

##### COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

- 9.1) La Commissione Edilizia è nominata dal competente organo comunale ed è composta:
- a) dal Dirigente del Settore competente o suo delegato;
  - b) da un ingegnere o un architetto, in rappresentanza dell’ordine professionale provinciale;
  - c) da un geometra, in rappresentanza del collegio professionale provinciale;
  - d) da due membri, scelti tra esperti laureati nelle seguenti materie: architettura, ingegneria civile, urbanistica, tutela e progettazione dell’ambiente e del verde;



- e) da un dottore agronomo forestale, che interviene solo quando vengano esaminate pratiche edilizie che prevedano la valutazione di un Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.), ai sensi della L.R. 8/2003.
- 9.2) Non possono far parte della Commissione Edilizia i rappresentanti di organi e istituti ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera in esame o funzioni di controllo.
- 9.3) Il Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, è un dipendente del Settore.

## **ART. 10**

### **DISCIPLINA GENERALE DEL FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

- 10.1) La Commissione Edilizia si riunisce in via ordinaria almeno una volta ogni due mesi e, comunque, ogni qualvolta il Presidente lo ritenga necessario. Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente. In seconda convocazione, che deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, la Commissione è valida quando siano presenti tre membri, di cui uno degli esperti laureati indicato all'art. 9, oltre il Presidente.
- 10.2) La Commissione è convocata dal Presidente almeno cinque giorni prima della data della riunione, con invito scritto. I pareri vengono espressi a maggioranza assoluta di voti dei componenti presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
- 10.3) La Commissione, per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame, ha facoltà di ammettere la presenza alle adunanze dei progettisti, anche quali relatori sui progetti stessi. I progettisti si dovranno comunque allontanare prima della formulazione del parere.
- 10.4) I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.
- Dell'esercizio delle facoltà di cui al precedente punto 10.3 e dell'osservanza della prescrizione di cui al punto presente e seguente deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.



- 10.5) Le sedute della Commissione Edilizia non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario. In questo caso, su richiesta anche di un solo Commissario, il voto potrà essere espresso in forma segreta.
- 10.6) I pareri negativi devono essere sempre motivati. Ove dette motivazioni risultino dall'istruttoria, può essere fatto riferimento all'istruttoria medesima, senza riportare nel verbale le medesime motivazioni. Vanno altresì sempre motivati i pareri espressi dalla Commissione Edilizia relativi ad autorizzazioni in materia ambientale.
- 10.7) Per ogni argomento discusso vanno trascritti, a verbale, il parere della Commissione Edilizia, eventuali modificazioni richieste e condizioni poste, i voti contrari o di astensione ed eventuali dichiarazioni di voto.
- Il verbale viene sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e dai commissari presenti alla seduta.
- 10.8) Ai commissari è attribuito un gettone di presenza di entità definita con delibera della Giunta Comunale, come per i Consiglieri Comunali.
- Nel caso di residenza fuori dal Comune è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio, determinate in forma forfettaria con deliberazione della Giunta Comunale.
- 10.9) I membri della C.E. durano in carica quattro anni, salvo diversa deliberazione del competente organo comunale.
- 10.10) I membri che non partecipano a n. 3 (tre) sedute consecutive senza giustificati motivi, decadono dalla carica. In caso di cessazione volontaria dalla carica di uno o più membri, oppure di decadenza dalla medesima, di dimissioni o morte, il competente organo comunale procederà tempestivamente alla relativa sostituzione per il periodo residuo del quadriennio in corso.
- 10.11) La Commissione Edilizia Comunale può stabilire le proprie modalità operative anche attraverso l'istituzione di sottocommissioni da definirsi e disciplinarsi con apposito regolamento interno, da inserire nella dichiarazione di indirizzi.

## ART. 11

### DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

- 11.1) La Commissione Edilizia, all'atto del suo insediamento e comunque non oltre sei mesi dall'insediamento stesso, deve esplicitare in un documento, denominato



"Dichiarazione di indirizzi", i criteri ed i metodi di valutazione dei progetti sottoposti al suo esame, in rapporto alla qualità formale e compositiva degli interventi;

In particolare dovrà esplicitare i criteri di valutazione per tutti quei parametri, formali e compositivi, che non sono specificatamente disciplinati dalle presenti norme e da quelle del P.R.G.

Dovrà, inoltre, contenere indicazioni all'Ufficio Tecnico per l'esame delle pratiche relative alle opere edilizie non sottoposte al parere della Commissione Edilizia.

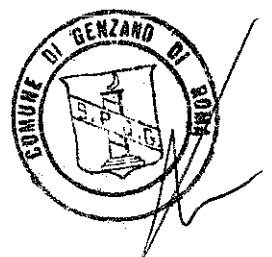
- 11.2) La dichiarazione di indirizzi potrà essere sottoposta a revisione annuale alla luce delle problematiche emerse nel periodo precedente.
- 11.3) La dichiarazione e le sue revisioni devono essere approvate dal competente organo comunale.

## **ART. 12**

### **COMMISSIONE DEL PAESAGGIO**

- 12.1) Il Consiglio Comunale mediante apposita e motivata deliberazione, può istituire la Commissione Edilizia del Paesaggio di cui all'art. 148 del D.lgs. 42/04 con le deleghe di cui al comma 6 dell'art 146 dello stesso D.lgs per l'espressione dei pareri di cui al comma 3 dell'art. 148".
- 12.2) La Commissione del Paesaggio viene istituita secondo le disposizioni e i criteri della deliberazione di C.C.; ne faranno parte due tecnici esperti in materia paesaggistico-ambientale, in possesso del Diploma di Laurea riconosciuto ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 27 gennaio 1992, n. 129.
- 12.3) Qualora l'Amministrazione non decida di istituire la Commissione del Paesaggio, i pareri relativi alle opere ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 1 maggio 2004 n. 42, vengono espressi da un tecnico avente gli stessi requisiti degli esperti in materia paesaggistico-ambientale di cui al precedente punto.

## **ART. 13**



## **NORMA TRANSITORIA RELATIVA ALLA NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

I membri delle Commissioni Edilizie vigenti rimangono in carica fino all'insediamento dei nuovi eletti, secondo i criteri indicati ai precedenti articoli, fatti salvi i limiti temporali stabiliti da specifiche disposizioni di Legge.



## **PARTE SECONDA**

### **NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI**

#### **TITOLO I**

#### **IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA O CERTIFICATO D'USO**

##### **ART. 14**

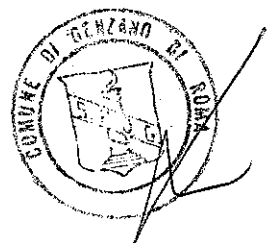
##### **DEFINIZIONE DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

- 14.1) Il certificato di destinazione urbanistica (certificato d'uso) indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico e edilizio riguardanti l'immobile interessato, contenuti in piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica e edilizia;
- 14.2) 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 ed urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale.

##### **ART. 15**

##### **RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

- 15.1) L'avente titolo al rilascio del permesso di costruire ha diritto di chiedere al Dirigente del Settore Urbanistica il rilascio del certificato di destinazione d'uso;
- 15.2) La richiesta di certificato di destinazione d'uso, redatta su modello predisposto dall'Amministrazione comunale e sottoscritta dal richiedente, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza. La richiesta dovrà inoltre contenere l'indicazione del titolo a intervenire sull'immobile ed ogni altro elemento indicato nel modello di domanda.



## ART. 16

### RILASCIO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- 16.1) Il certificato d'uso è rilasciato in duplice copia dal Dirigente dell'Ufficio competente o suo delegato, entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.
- 16.2) Il certificato d'uso conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
- 16.3) Qualora richiesto e rilasciato il certificato d'uso è allegato in originale o copia autenticata alla richiesta di permesso di costruire.



## **TITOLO II**

### **IL PERMESSO DI COSTRUIRE**

#### **ART. 17**

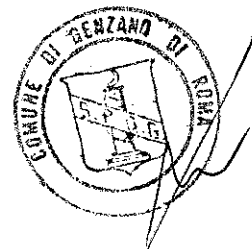
##### **OGGETTO**

- 17.1) Fatto salvo quanto stabilito dall'art.10 del DPR 380/2001, il permesso di costruire deve essere richiesto per tutte le opere edilizie, escluse:
- Quelle definite come attività edilizia libera all'art. 6 del Testo Unico dell'edilizia;
  - Quelle relative all'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni, secondo quanto previsto all'art. 7 del Testo Unico dell'edilizia;
  - Quelle subordinate a denuncia di attività, secondo quanto previsto all'art. 22 del Testo Unico dell'edilizia;
- 17.2) Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della Legge 08/06/1990, n. 142, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte. Devono comunque, in ogni caso, essere espletati gli adempimenti previsti dal D.P.R. 380/2001.
- 17.3) Il permesso di costruire può essere:
- a) Gratuito, nei casi previsti dalla legge;
  - b) Oneroso. L'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta, qualora questa sia corredata della documentazione prevista e necessaria per l'avvio del procedimento;
  - c) Sottoposto a convenzione.

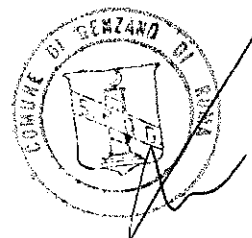
#### **ART. 18**

##### **SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO**

- 18.1) Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire di cui al precedente art. 17 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;
- c) L'enfiteuta, nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) L'usufruttuario e il Titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi consentiti dal titolo;
- 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;
- f) Il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile o eventualmente rientranti nel contratto;
- g) L'affittuario agrario (Legge 11/71), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione e a quanto risulta dal titolo;
- h) I titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - ✓ Il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - ✓ L'assegnatario di terre incolte;
  - ✓ 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, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo è costituito 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.
- j) In luogo del Titolare possono presentare domanda, nei limiti consentiti dalle leggi:
  - ✓ Il delegato, procuratore o mandatario;
  - ✓ Il curatore fallimentare;
  - ✓ Il commissario giudiziale;



- ✓ L'aggiudicatario di vendita fallimentare.
- k) Altri eventuali aventi titolo in virtù di specifiche norme di legge.
- 18.2) Il titolo deve essere attestato, nei casi sopracitati, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio, su modello predisposto dall'Amministrazione comunale.
- 18.3) Nei casi e), f), g), il titolo deve essere 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'ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.
- 18.4) Nei casi in cui la facoltà derivi da poteri atipici conferiti dal titolo - o comunque non compresi nei punti precedenti - è fatto obbligo di allegare alla domanda, oltre all'atto notorio di cui al punto 18.2, copia conforme del contratto.

## ART. 19

### **RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

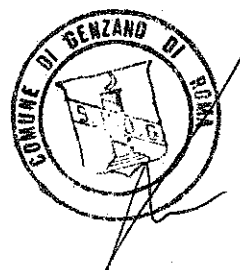
- 19.1) La richiesta del permesso di costruire deve essere inoltrata al Dirigente del Settore Urbanistica dall'avente titolo, sulla base di modello all'uopo predisposto dall'Amministrazione comunale. La richiesta ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
- 19.2) Alla domanda di rilascio del permesso di costruire devono essere allegati, pena il non accoglimento della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, in relazione al tipo di intervento.

Gli Uffici Tecnici provvedono alla predisposizione di specifiche schede, per le principali categorie d'intervento, in cui vengono precisati sia gli elaborati indispensabili da presentare, sia il numero di copie richieste per ciascun documento o elaborato, sia le relative tempistiche di presentazione.

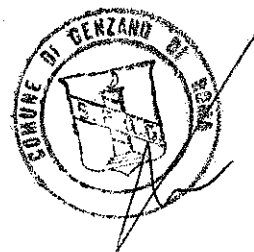
Le schede sono messe a disposizione dei cittadini interessati e dei tecnici, mediante modalità definite dal Responsabile del servizio ed in base a criteri di massima pubblicizzazione.

#### **Documentazione generale:**

- a) Copia del titolo comprovante il diritto a richiedere il permesso di costruire;



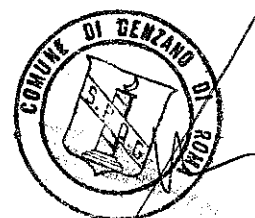
- b) Un congruo numero di copie (stabilito nelle schede di cui al precedente punto 21.2) della documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui s'intende intervenire, opportunamente estesa al suo intorno immediato.
- Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 10 x 15, montate su cartoncino A4, con didascalie e individuazione dei punti e della data di ripresa.
- La documentazione fotografica dovrà essere firmata, datata, vidimata e timbrata dal progettista incaricato e controfirmata dal richiedente il permesso di costruire.
- c) Relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel **R.E.** e nel **P.R.G.** o nelle norme di attuazione del P.R.G..
- d) Dichiarazione, per gli effetti di cui all'Art. 481 del Codice Penale, nella quale i progettisti incaricati, ciascuno per le proprie competenze, asseverano la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche e edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e dei contenuti del computo metrico.
- e) Dichiarazione firmata dal progettista, ai sensi dell'art. 1 della Legge 13/89 e del relativo Decreto di Attuazione, corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione, relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche.
- f) Scheda ISTAT, debitamente compilata e firmata, da prodursi solo nei casi previsti dalle vigenti disposizioni.
- g) Per gli interventi sui fabbricati soggetti a restauro scientifico e conservativo del tipo a) di cui ai precedenti artt. 7.3.2 e 7.4.5, dovrà essere prodotta una relazione storica, corredata con schede catastali storiche, ove reperibili o altra idonea documentazione.
- l) Nei casi di accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001, dovrà essere prodotto un atto notorio, a firma del responsabile dell'abuso o del richiedente il permesso di costruire, attestante il periodo di esecuzione delle opere abusive.
- m) Autorizzazione o nulla osta della Provincia, dell'ANAS, Regione o di altro Ente competente, nel caso che il progetto comporti la creazione di nuovi passi carrai, tombamenti di fossi, recinzioni, interessanti strade provinciali o statali.



n) **Progetto edilizio**, redatto su un'unica tavola di dimensioni unificate, nel numero di copie stabilito nelle schede di cui al secondo comma del presente punto 19.2, contenente almeno:

- n.1.) Estratti del P.R.G. vigente e dell'eventuale Piano urbanistico attuativo, con evidenziata l'esatta localizzazione dell'immobile e/o dell'area di intervento. In periodo di salvaguardia dovrà essere allegato anche l'estratto del P.R.G. adottato.
- n.2.) Estratti del Piano Territoriale Paesistico, con evidenziata l'esatta localizzazione dell'immobile e/o dell'area di intervento. Detto elaborato dovrà contenere lo stralcio delle norme di P.T.P. applicabili, nonché le eventuali schede normative di area e di lotto. Dovranno, altresì, essere riportati gli estratti di eventuali, ulteriori strumenti di pianificazione predisposti dal Comune o da Enti sovraordinati (Parco Regionale dei Castelli Romani, Provincia di Roma, Regione Lazio, ecc.), secondo le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico comunale.
- n.3.) Documentazione catastale, costituita da estratto di mappa aggiornata, in scala 1 : 2000 / 1 : 1000, con l'individuazione (colorazione o perimetrazione) degli immobili di proprietà e dell'eventuale inserimento degli ampliamenti o nuove costruzioni richieste. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento.
- n.4.) Rilievo analitico quotato dell'area di intervento, in scala non inferiore a 1 : 500, con l'indicazione:
- Dei limiti di proprietà;
  - Delle quote planimetriche e altimetriche del terreno, riferite alla quota stradale ed a capisaldi sempre individuabili;
  - Di tutti i fabbricati ed impianti circostanti;
  - Dell'esistenza di pareti finestrate e di ogni altro elemento di rilievo;
  - Delle strade limitrofe al lotto, specificandone sezioni e toponomastica;
  - Delle eventuali alberature esistenti, specificandone altezza ed essenza.
- Detto rilievo dovrà riportare in calce la seguente dichiarazione a firma abbinata del progettista e del proprietario:

*"I sottoscritti ..... rispettivamente progettista e proprietario dichiarano sotto la loro responsabilità che la presente planimetria corrisponde all'esatto stato dei luoghi".*



Dal suddetto rilievo analitico devono essere ricavati almeno due profili sul terreno, tra loro ortogonali e passanti per l'edificio di progetto, estesi di almeno m. 5,00 oltre i confini di proprietà.

Detti profili, debitamente quotati, dovranno riportare con apposita e chiara simbologia, sia l'andamento altimetrico del terreno "ante operam", sia l'andamento definitivo a sistemazioni avvenute "post operam".

Per gli interventi su singole unità immobiliari, costituenti porzioni di edifici maggiori, il suddetto elaborato può essere sostituito da una planimetria generale, in scala non inferiore ad 1 : 500, che individui comunque il tessuto edilizio circostante ed ogni preesistenza in grado di condizionare la progettazione.

Ove s'intervenga sui prospetti, gli stessi vanno opportunamente estesi alle eventuali parti dei fabbricati adiacenti.

Nel caso di interventi su immobili compresi in zona omogenea A, nei casi di intervento su porzioni di fabbricati unitari e nel caso in cui sia richiesto dal P.R.G., il rilievo dovrà essere esteso all'intera unità minima di intervento ovvero, in carenza, all'intero fabbricato.

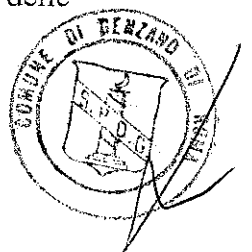
- n.5.) Planimetria generale di progetto in scala 1 : 200 (o 1 : 500, solo in caso di aree molto estese) con individuazione delle soluzioni progettuali sull'area di intervento, nella quale sia rappresentata l'opera progettata nelle sue linee, dimensioni, quote generali nonché di distanza dai confini, tra fabbricati e pareti finestrate.

In tale elaborato dovranno essere indicati e dimensionati sia i parcheggi pubblici che quelli privati, le alberature e il verde di progetto, 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.

Tale elaborato dovrà indicare, con apposita campitura e legenda, le eventuali aree da cedere o asservire, opportunamente quotate e identificate.

Tale elaborato dovrà inoltre indicare, con apposita campitura e legenda, gli eventuali edifici da demolire, opportunamente quotati e identificati.

- n.6.) Piante di progetto in scala almeno 1 : 100, di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotate e 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 di P.R.G. in materia di destinazione d'uso. Inoltre, sulle piante, dovranno essere indicate l'ubicazione della caldaia singola o centralizzata e della canna fumaria e delle aperture di aerazione permanente.

n.7.) Prospetti frontali di progetto di tutti i fronti dell'edificio, in scala almeno 1 : 100.

n.8.) Almeno due sezioni quotate, trasversali e longitudinali, nei punti maggiormente significativi.

Le sezioni dovranno rappresentare la sistemazione definitiva del terreno nei punti di emersione dell'edificio dal terreno medesimo.

Le sezioni dovranno altresì riportare, con apposita e chiara simbologia, l'andamento del terreno "ante operam", sul piano delle sezioni medesime.

Per gli interventi sull'esistente, le sezioni di progetto dovranno essere sempre eseguite nelle stesse posizioni di quelle relative allo stato di fatto. Le sezioni dovranno evidenziare anche l'esistenza di idoneo vespaio, o di altra soluzione tecnica equivalente, opportunamente dimensionato, sotto i locali abitabili.

n.9.) Grafici - in pianta e sezioni - della rete degli impianti igienico - sanitari e di fognatura privata di progetto, con indicazioni dei vari manufatti adottati per i trattamenti e per lo smaltimento delle acque usate con indicazione degli allacciamenti alla fognatura pubblica se esistente, o ad altro recapito. Dovranno essere indicate le reti di ventilazione primaria e secondaria di ogni apparecchio sanitario, nonché l'eventuale schema di aspirazione forzata per i bagni ciechi.

Tale elaborato è obbligatorio nei casi di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli scarichi esistenti o cambi d'uso che modifichino la qualità e/o quantità degli scarichi.

n.10.) Particolari costruttivi e decorativi quotati, in scala non inferiore ad 1 : 20, degli elementi di maggiore impatto visivo, quali recinzioni, ringhiere, cancellate, modanature, ecc.. Tali elaborati dovranno esporre, in legenda, i materiali ed i colori impiegati;

n.11.) È consigliato, anche se non obbligatorio, illustrare ulteriormente il progetto mediante viste assonometriche e/o prospettiche;

n.12.) Schede tecniche ed analitiche, redatte in apposite e chiare tabelle, contenenti i parametri ed i dati planovolumetrici del P.R.G. vigente, con i relativi calcoli dimostrativi ed esplicativi della conformità e legittimità dell'intervento proposto;



n.13.) **Interventi di variante in corso d'opera**

I progetti di varianti in corso d'opera vengono esaminati con priorità rispetto agli altri progetti.

Per tali interventi dovranno essere predisposte tavole comparative di piante, prospetti e sezioni, colorate o campite, che evidenzino con assoluta chiarezza le variazioni proposte;

A tal fine, tutti gli interventi in variante o comunque da realizzare sull'esistente, dovranno prevedere una doppia serie di elaborati tra loro omologhi e facilmente confrontabili. Nella prima serie sarà riportato lo stato di fatto "*ante operam*". Nella seconda serie sarà riportato lo stato di fatto modificato "*post operam*".

Dovrà sempre essere documentata la regolarità dello stato di fatto "*ante operam*" e la sua corrispondenza a precedenti titoli abilitativi a costruire. In caso di motivata mancanza di questi, la regolarità dell'esistente dovrà essere dimostrata mediante idonea documentazione probante o asseverazioni giurate.

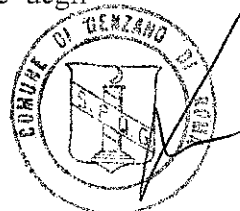
**Documentazione per la prevenzione incendi:**

o) Per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante l'avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni.

Qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata dichiarazione firmata dal legale rappresentante dell'azienda attestante che l'immobile e/o l'attività non rientra fra quelle sopraindicate ed il rispetto delle norme di prevenzione incendi.

**Documentazione inerente gli aspetti ambientali, igienico – sanitari e di sicurezza degli interventi:**

p) Autorizzazione allo scarico delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura, rilasciata dal Comune e/o dall'ENTE/AZIENDA competente. Tale documento è obbligatorio nei casi di realizzazione di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli



- scarichi esistenti o cambi d'uso che modifichino la qualità degli scarichi. Nel caso di inesistenza del servizio di pubblica fognatura, dovrà essere presentata l'autorizzazione allo scarico delle acque rilasciata dalla competente Azienda A.S.L.;
- q) Autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale allo scarico in atmosfera, nei casi previsti dal D. Lgs. 152/2006;
- r) Documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1° marzo 1991, e del Piano di zonizzazione acustica approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 27/05/2004.

Tale documentazione è sempre necessaria per i nuovi impianti ed infrastrutture, adibite ad attività produttive, sportive, ricreative e postazioni di servizi commerciali polifunzionali, discoteche ed ogni altra attività ove sia prevista l'installazione di macchinari o impianti rumorosi.

#### **Documentazione relativa agli impianti e al contenimento energetico:**

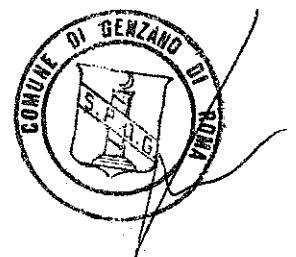
- s) Progetti particolareggiati degli impianti, redatti da tecnici abilitati secondo la regola d'arte e nel rispetto della normativa vigente in materia.

I progetti devono contenere almeno gli schemi grafici dell'impianto e i disegni planimetrici, nonché una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'installazione, della trasformazione o dell'ampliamento dell'impianto stesso, con particolare riguardo alla tipologia e alle caratteristiche dei materiali e dei componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare.

I progetti degli impianti e del contenimento dei consumi energetici dovranno essere depositati contestualmente al progetto edilizio e comunque prima dell'inizio dei lavori.

- t) I progetti relativi al contenimento dei consumi energetici sono redatti da tecnici abilitati, secondo la regola d'arte e nel rispetto della normativa vigente in materia.

I progetti dovranno contenere: schemi grafici e particolari costruttivi, relazione completa di calcoli sulla tipologia e sulla consistenza delle opere da eseguire, con particolare riguardo alla tipologia e alle caratteristiche dei materiali da utilizzare.



### **Documentazione inerente al calcolo dei contributi di costruzione:**

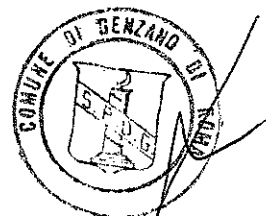
- u1) Computo metrico estimativo per interventi su edifici esistenti o perizia estimativa dei lavori, nei casi di onerosità del permesso di costruire e, comunque, sempre per le domande di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 30/2001, calcolato sulla base della tariffa dei prezzi della Regione Lazio vigente alla data di presentazione della domanda. Nei casi di richiesta di convenzionamento ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 il computo metrico estimativo può essere sostituito da perizia estimativa.
- u2) Certificazione attestante il possesso da parte del richiedente del titolo necessario per la nuova edificazione nella zona agricola (zona omogenea E) ai sensi della Legge Regionale n. 38/1999 e s.m.i., nei casi previsti dalle norme vigenti.

### **Documentazione inerente la medicina preventiva e igiene del lavoro e la veterinaria:**

- v1) Parere dell'Azienda A.S.L. - Servizio Prevenzione e Sicurezza Ambienti di Lavoro - per gli interventi che prevedono attività ove si svolga lavoro subordinato con più di 5 dipendenti e nei casi previsti dall'allegato IV del D. Lgs 106/2009, con copia degli elaborati grafici di cui ai precedenti punti 09 e 12, vistata dal Servizio.
- v2) Parere del Servizio Veterinario per interventi che prevedono l'allevamento di animali da reddito o da affezione.

### **Per gli interventi ricadenti in zona agricola è, altresì, richiesta la seguente documentazione:**

- w1) Relazione agropedologica redatta e sottoscritta da tecnico all'uopo qualificato, illustrante i tipi di coltivazione previsti e dalla quale si evincano le superfici coperte strettamente necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola;
- w2) Dichiarazione asseverata del progettista e del richiedente il titolo abilitativo a costruire, sull'esistenza di eventuali vincoli di asservimento dei terreni, oggetto d'intervento, a precedenti costruzioni, comunque realizzate;



w3) Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA), nei casi previsti dalla legge.

### **Per le opere di urbanizzazione:**

x1) Per le opere di urbanizzazione, qualora previste dal progetto, è necessario produrre, nel numero stabilito dall'ufficio tecnico nelle apposite schede di cui al punto 19.2) i seguenti elaborati:

x1.a) Stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:

- Costruzioni e manufatti esistenti;
- Rilievo del verde, per essenze e tipologie;
- Elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
- Viabilità e toponomastica;

x1.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;
- spazi per i servizi;
- altri spazi pubblici;
- spazi per sosta e parcheggio.
- Le aree destinate a standard pubblico da cedere, dovranno essere quantificate e graficizzate opportunamente e preferibilmente identificate con idonea campitura.

x1.c) Sezioni e profili, almeno in scala 1 : 200, debitamente quotati;

x1.d) Progetto esecutivo degli impianti tecnici quali: acquedotto, gasdotto, fognature ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;

x1.e) Progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;

x1.f) Particolari costruttivi.

Gli elaborati ai precedenti punti d), e), f), devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari;

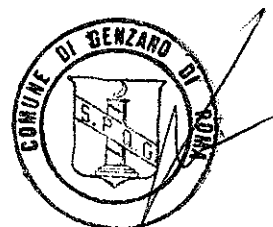
x2) Le prescrizioni tecniche delle Aziende inerenti alle opere di urbanizzazione dovranno essere acquisite dall'interessato prima dell'inizio dei relativi lavori e le



relative autorizzazioni dovranno essere riportate sugli elaborati allegati al titolo abilitativo a costruire.

### **Modalità generali di presentazione:**

- 19.3) Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al DPR n. 377/1988, 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 è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88.
- 19.4) Dovrà sempre essere prodotto un elenco riassuntivo, firmato dal tecnico progettista, dei documenti allegati alla richiesta del permesso di costruire.
- 19.5) Gli elaborati grafici sopra citati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) 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 ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Ove non impedito da motivate esigenze particolari, gli elaborati grafici dovranno essere redatti su una tavola unica, comprendente tutti gli elaborati grafici di progetto.
- 19.6) Nel caso di variante deve, inoltre, essere indicato con chiarezza ed evidenza il numero del titolo abilitativo a costruire originario sul quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa. Alla variante dovrà essere allegata la documentazione di cui ai numeri precedenti, relativamente agli elementi variati e, comunque, sempre la dichiarazione per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, nella quale i progettisti incaricati, ciascuno per le proprie competenze, asseverano la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche e edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie, nonché la descrizione delle opere di variante.
- 19.7) Per interventi su fabbricati di particolare valore artistico e testimoniale potranno essere richiesti ulteriori elaborati grafici integrativi in scale di maggior dettaglio con indicazioni precise dei materiali di finiture interne o esterne e con eventuali colorazioni.

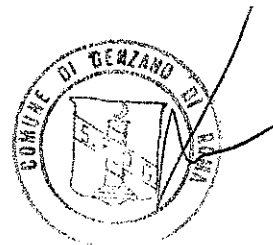


- 19.8) L'elenco di cui al presente articolo non contempla gli elaborati relativi al permesso di costruire per la realizzazione di strumenti urbanistici attuativi (P.P., P.d.L., P.E.E.P., ecc.) per i quali si rinvia agli art. 37 e seguenti.
- 19.9) I progetti relativi ad attività caratterizzate da interazioni particolarmente significative con l'ambiente, sono sottoposti preventivamente al parere sanitario dei Servizi competenti dell'Azienda Sanitaria Locale. Nel caso in esame e, comunque, quando ciò sia richiesto dal Dirigente del settore tecnico comunale, detto parere deve essere preventivamente assunto dai diretti interessati ed allegato alla richiesta del permesso di costruire, al momento della sua presentazione.
- 19.10) Nel caso in cui il parere dei Servizi dell'Azienda Sanitaria Locale sia ritenuto, dal Dirigente del settore tecnico, propedeutico all'esame comunale, almeno due copie degli elaborati grafici, indicati ai punti precedenti, dovranno recare il timbro e gli estremi di approvazione del o dei Servizi competenti dell'Azienda Sanitaria Locale che li ha esaminati.
- 19.11) Le eventuali variazioni all'elenco dei documenti riportato in precedenza, imposte da nuove disposizioni normative o conseguenti a variazioni procedurali, non costituiscono variante al Regolamento Edilizio.
- 19.12) L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di acquisire autonomamente il parere di Aziende o Enti esterni, nell'ambito del procedimento comunale di istruttoria della domanda per l'ottenimento del titolo abilitativo a costruire, secondo le modalità stabilite dal Dirigente del settore tecnico.
- 19.13) Il Responsabile del Procedimento avrà, sempre ed in ogni caso, facoltà di richiedere documenti o elaborati tecnici e grafici aggiuntivi particolari, ove le specifiche caratteristiche del progetto richiedano approfondimenti e precisazioni per la sua esatta comprensione.

## **ART. 20**

### **SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede a costituire un Ufficio, denominato Sportello Unico per l'edilizia, secondo le modalità previste all'art. 5 del citato Testo Unico dell'edilizia.



## ART. 21

### PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E PROCEDURE DI CONTROLLO DEI PROGETTI

21.1) La domanda con la quale viene richiesto il permesso di costruire , corredata dalla documentazione indicata al precedente articolo 19, dovrà essere consegnata all'Ufficio Protocollo del Comune o all'ufficio Sportello Unico per l'edilizia, se istituito.

Il Servizio Competente comunica al richiedente entro 10 giorni il nome del Responsabile del Procedimento e il numero d'ordine della pratica.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Le domande non corredate dalla documentazione prevista per il tipo di intervento richiesto verranno considerate improcedibili.

21.2) Il Responsabile del Procedimento, ai fini dell'espletamento dell'istruttoria, verifica nei tempi previsti dalla legge:

- a) la completezza e la sufficienza della documentazione presentata;
- b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali presentati relativi agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, da parte di un tecnico abilitato. Contestualmente verificherà la sottoscrizione degli elaborati da parte del richiedente il titolo abilitativo a costruire;
- c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale.
- d) In presenza del certificato d'uso, verifica la corrispondenza dei dati asseverati con quanto previsto nel certificato stesso.
- e) In assenza di certificato d'uso, la verifica è estesa alla conformità del progetto alle norme contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente. La verifica non entra nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

21.3) La procedura per il rilascio del permesso di costruire è quella definita dagli articoli 20 e 21 del Testo Unico dell'edilizia.



- 21.4) Nei casi in cui la documentazione allegata alla richiesta del permesso di costruire sia priva dei pareri obbligatori o ritenuti essenziali, secondo quanto indicato dal presente Regolamento Edilizio, ovvero la carenza di documentazione sia tale da rendere incomprensibile o non sufficientemente definito il tipo di intervento, l'istanza sarà considerata inammissibile ed il permesso verrà conseguentemente negato.
- 21.5) Il Responsabile del Procedimento ha facoltà di richiedere la presenza del progettista per chiarimenti nella fase istruttoria.
- 21.6) La Commissione Edilizia, se istituita, esamina le pratiche edilizie, tenuto conto dell'ordine cronologico di presentazione delle domande, fatte salve esigenze particolari d'urgenza, dichiarate a verbale dal Presidente.
- 21.7) Si intende per adottato il provvedimento formalmente predisposto e la cui adozione viene notificata all'interessato, con eventuali condizioni sospensive.
- 21.8) Restano escluse dall'adozione dei provvedimenti autorizzativi le operazioni che attengono al pagamento degli oneri, alla predisposizione, alla registrazione e trascrizione degli atti d'obbligo, e alla sottoscrizione delle convenzioni edilizie. Tali operazioni devono essere effettuate e i relativi documenti devono essere prodotti dai richiedenti prima del formale ritiro dei permessi di costruire.

## **ART. 22**

### **DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Prima del rilascio del titolo abilitativo a costruire dovrà essere prodotto quanto eventualmente richiesto nell'atto di notifica di accoglimento del provvedimento.

## **ART. 23**

### **CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE EFFICACIA TEMPORALE**

- 23.1) L'atto con il quale viene rilasciato il permesso di costruire può contenere raccomandazioni, condizioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di Regolamento Edilizio, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

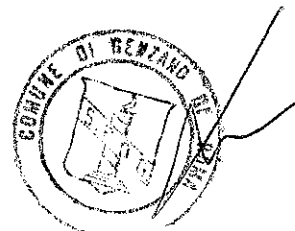


- 23.2) Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, in funzione della categoria di opere da eseguire, della loro entità e della tutela del pubblico interesse.
- 23.3) Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo.
- 23.4) Il termine per l'ultimazione dei lavori non può essere superiore ad anni tre dall'inizio dei lavori.
- 23.5) Entrambi i termini di inizio ed ultimazione dei lavori possono essere prorogati con provvedimento motivato del Sindaco - per fatti sopravvenuti - estranei alla volontà del Titolare del permesso. Le domande di proroga devono essere effettuate prima della scadenza dei relativi termini.

#### ART. 24

##### DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- 24.1) Il Titolare decade dal permesso di costruire nel seguente caso:
- a) Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data d'inizio.
- 24.2) Per opere già iniziate, in caso di decadenza del permesso di costruire, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso, per la parte di opera non ultimata. Sono fatti salvi i casi in cui la parte da ultimare possa essere realizzata mediante la procedura di dichiarazione di inizio attività.
- Il nuovo permesso di costruire dovrà rispettare la normativa vigente all'atto del suo rilascio, per la parte di opere non ancora eseguite.



### TITOLO III

#### **DEROGHE, ANNULLAMENTI, DEMOLIZIONI**

##### **ART. 25**

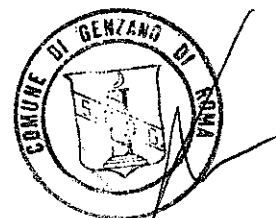
##### **PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI**

- 25.1) Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è normato dall'art. 14 del Testo Unico dell'edilizia ed è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle disposizioni vigenti.
- 25.2) La deroga può essere assentita limitatamente a quanto previsto all'art. 14, comma 3, del citato Testo Unico.
- 25.3) La condizione che un edificio o impianto possa essere definito di pubblico interesse viene stabilita dal Consiglio Comunale, nel motivato atto deliberativo di cui al precedente punto 25.1).
- 25.4) Il permesso di costruire in deroga è soggetto alle procedure normali, ad eccezione dei tempi del procedimento indicati agli articoli precedenti, tenuto conto della necessità di avviare e concludere il sub - procedimento di "*nulla osta*" del Consiglio Comunale.

##### **ART. 26**

##### **DEROGHE IN MATERIA IGIENICO-SANITARIA E DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

All'interno dell'area del centro storico, nei locali esistenti, ubicati a piano terra, con destinazione d'uso commerciale, negozio, ufficio, e artigianale, nei casi in cui l'ambiente ha superficie utile netta inferiore a mq. 25, è possibile, in considerazione delle esigue dimensioni del locale, derogare alla normativa igienico-sanitaria e delle barriere architettoniche.



## **ART. 27**

### **ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DA PARTE DEL COMUNE**

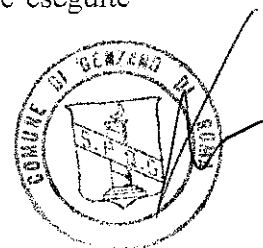
- 27.1) I permessi di costruire assentiti possono essere annullati, nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative, ovvero qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino non rispondenti a quanto dichiarato o in contrasto con la normativa vigente.
- 27.2) L'annullamento fa rientrare le opere, o le porzioni irregolari di esse, tra quelle eseguite senza titolo autorizzativo.
- In tal caso il Dirigente del Settore Urbanistica, fatte salve le eventuali sanzioni previste dalla legge, procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 60 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o all'esecuzione delle opportune modifiche.
- 27.3) Qualora i vizi e le difformità che hanno determinato l'annullamento non siano sanabili e non sia possibile la restituzione in pristino, in base a motivata valutazione, il Dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente realizzate, con le modalità e gli effetti previsti all'art. 38 del Testo Unico dell'edilizia.
- 27.4) Il Responsabile del Procedimento ed il Dirigente del settore competente avranno, sempre ed in ogni caso, facoltà di richiedere all'Amministrazione specifiche consulenze di carattere giuridico per la migliore interpretazione delle normative ed a tutela del pubblico interesse.

## **ART. 28**

### **ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DA PARTE DELLA REGIONE**

Entro dieci anni dalla loro adozione, le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi, o comunque in contrasto con la normativa edilizia - urbanistica vigente all'atto della loro adozione, possono essere annullati dalla Regione.

L'annullamento fa rientrare le opere o le porzioni irregolari di esse tra quelle eseguite senza titolo autorizzativo.



In tale circostanza si procede come previsto all'art. 39 del Testo Unico dell'edilizia.

## **ART. 29**

### **SOSPENSIONE O DEMOLIZIONE DEGLI INTERVENTI ABUSIVI**

Le sospensioni e le demolizioni degli interventi abusivi avvengono in base a quanto previsto nel Testo Unico dell'edilizia, con particolare riferimento agli articoli 40 e 41.



## **TITOLO IV**

### **DISPOSIZIONI VARIE**

#### **ART. 30**

#### **VOLTURE**

Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa.

In tal caso i soggetti interessati dovranno richiedere all'Amministrazione comunale la voltura dell'atto autorizzativo rilasciato, facendone apposita domanda al Dirigente del Settore Urbanistica ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

#### **ART. 31**

#### **VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il permesso di costruire è sempre rilasciato con riserva dei diritti di terzi ed è condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

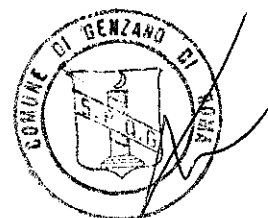
#### **ART. 32**

#### **PUBBLICITÀ DEI PERMESSI DI COSTRUIRE**

L'elenco dei permessi di costruire rilasciati deve essere pubblicato all'albo pretorio, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.

Chiunque può prendere visione ed ottenere copia, presso gli Uffici comunali, del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto.

Per l'ottenimento di copie del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto dovranno essere rispettate le modalità all'uopo stabilite dall'Amministrazione comunale mediante specifiche e motivate deliberazioni dei competenti organi.



## TITOLO V

### DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ

#### ART. 33

#### INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

- 33.1) Sono subordinati al procedimento di denuncia di inizio attività gli interventi previsti all'art. 10, comma 1 lettera C, e all'art. 22 e del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001) ed eventuali successivi aggiornamenti.

A titolo puramente esemplificativo, rientrano in questa fattispecie:

- a) Le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) Le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) Le recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) Le aree destinate ad attività sportive;
- e) Gli impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- f) Le varianti a titoli abilitativi a costruire già rilasciati, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
- g) I parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- h) Gli interventi di ristrutturazione edilizia, comprensivi della demolizione e ricostruzione, senza modifiche alla sagoma ed alle volumetrie dell'immobile.
- i) Gli interventi specificatamente disciplinati da piani attuativi contenenti precise disposizioni plano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, al cui sussistenza deve essere esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione di tali piani o di ricognizione di quelli già vigenti.

L'atto di ricognizione relativo ai piani pregressi deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta dell'interessato. In mancanza di tale atto si procede a condizione che il progetto di costruzione sia accompagnato da una relazione



tecnica che asseveri l'esistenza dei piani attuativi con le caratteristiche sopra descritte;

j) I sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici, diversi da quelli indicati nel comma precedente ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.

33.2) Ove gli immobili interessati siano assoggettati a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, la procedura resta subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

Nell'ambito delle norme di tutela rientrano le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.

#### **ART. 34**

#### **MODALITÀ PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

Le modalità operative per l'applicazione della denuncia di inizio attività sono quelle fissate all'art. 23 del Testo Unico dell'edilizia.

34.1) Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta all'Ufficio Protocollo del Comune o allo sportello unico la denuncia, redatta secondo lo schema approvato e con la documentazione prevista, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e quelle igienico – sanitarie.

34.2) La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui s'intende affidare i lavori e da relativo D.U.R.C. ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. Scaduto tale termine, la realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.

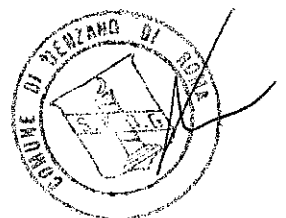
34.3) L'interessato deve comunicare al Comune la data dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

34.4) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, al Comune, il termine di trenta giorni di cui al punto 34.1) decorre dalla data del rilascio dell'atto di assenso relativo



all'incombente vincolo. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

- 34.5) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete al Comune, ove il parere favorevole sull'incombente vincolo non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale, su espressa richiesta del titolare della D.I.A., convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 07 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al punto 34.1) decorre dalla data del provvedimento emesso dalla conferenza. Ove tale provvedimento non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
- 34.6) La sussistenza del titolo di denuncia di inizio attività è provata con la copia della denuncia da cui risulti la data di ricevimento della denuncia da parte del Comune, l'elenco degli allegati presentati a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari. Gli uffici comunali definiscono le modalità formali che attestino l'avvenuta presentazione di quanto sopra.
- 34.7) Il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine di cui al punto 34.1) sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento. In caso di falsa attestazione del professionista abilitato informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine o collegio di appartenenza. È fatta salva la possibilità di ripresentare nuova denuncia di inizio attività, con le modifiche e le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa edilizia ed urbanistica.
- 34.8) Ultimato l'intervento, il progettista o altro tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, da presentarsi allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività, con allegata la documentazione prevista per legge.



## **TITOLO VII**

### **PIANI PARTICOLAREGGIATI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

#### **ART. 35**

#### **DEFINIZIONI**

I Piani Particolareggiati Attuativi sono quegli strumenti che, in accordo con le previsioni del P.R.G. e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.

Rientrano tra questi:

- I Piani Particolareggiati di iniziativa privata;
- Le lottizzazioni convenzionate;
- I Piani di Recupero privati (P.d.R.).

#### **ART. 36**

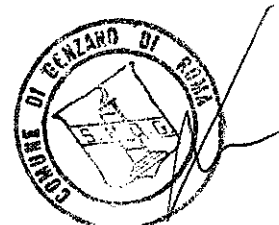
### **PIANI PARTICOLAREGGIATI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

#### **A) AUTORIZZAZIONE A PRESENTARE IL PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO.**

36.A.1) I proprietari compresi negli ambiti di P.R.G. soggetti ad attuazione mediante Piano Particolareggiato Attuativo di iniziativa privata, ove non invitati dal Comune, richiedono preventivamente al Comune medesimo l'autorizzazione a presentare il piano particolareggiato.

36.A.2) La domanda di autorizzazione a presentare il Piano Particolareggiato dovrà essere accompagnata dai seguenti allegati:

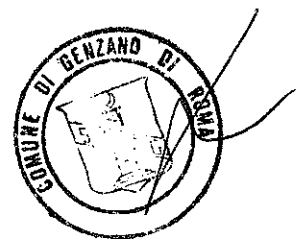
- Planimetria catastale, in duplice copia, con evidenziata l'area di intervento;
- Planimetria di P.R.G., in duplice copia, con evidenziata l'area di intervento;
- Planimetria schematica, in duplice copia, con indicazione:
  - ✓ Degli allacciamenti di progetto alle reti viabili e infrastrutturali;
  - ✓ Della superficie territoriale in mq.;



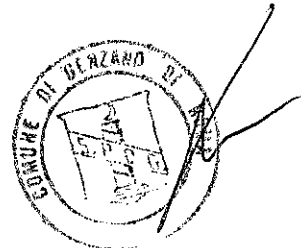
- ✓ Della volumetria massima edificabile in mc, suddivisa per destinazioni d'uso;
  - Certificazione attestante la proprietà;
  - Copia delle richieste di pareri preventivi di Enti terzi, ove necessari, con i rispettivi timbri di ricevuta.
- 36.A.3) Il Responsabile del Procedimento verifica la conformità della domanda agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, l'eventuale esistenza di problemi connessi al contesto insediativo, nonché la sussistenza dell'effettiva possibilità tecnica di urbanizzare le aree interessate, in particolare per quanto attiene all'esistenza di idonee reti infrastrutturali.
- 36.A.4) A tal fine, il Responsabile del Procedimento indice un'apposita Conferenza di Servizi con i Dirigenti dei servizi tecnici interessati, da tenersi entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza, nel caso in cui entro tale termine non siano pervenuti i relativi pareri in relazione all'esistenza o meno di particolari problematiche relative alle reti infrastrutturali di specifica competenza, in connessione all'urbanizzazione dell'area.
- 36.A.5) Il rilascio dell'autorizzazione viene effettuato dal Dirigente responsabile del Settore Urbanistica.

## **B) PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

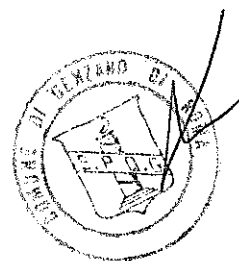
- 36.B.1) La proprietà, ottenuta l'autorizzazione a presentare il piano particolareggiato e predisposti gli elaborati, li presenta all'Azienda U.S.L. e alle Aziende erogatrici di servizi pubblici, chiedendone il parere.
- 36.B.2) Successivamente, la proprietà presenta la domanda di approvazione del piano particolareggiato al Comune, allegando copia delle richieste di parere alle Aziende suddette con i rispettivi timbri di ricevuta, nonché i seguenti elaborati:
- a - Planimetria dello stato di fatto, inserita in un più ampio contesto di riferimento, di dimensione idonea per la valutazione dell'inserimento urbanistico del progetto nel contesto edificato e/o ambientale contenente:



- il rilievo planimetrico e altimetrico della zona, con l'individuazione di un caposaldo fisso di riferimento;
  - Il rilievo delle essenze arboree esistenti;
  - Il rilievo delle costruzioni e dei manufatti esistenti;
  - Il rilievo degli impianti tecnologici e/o di distribuzione a rete e la graficizzazione delle eventuali fasce di protezione e/o rispetto;
  - Eventuali vincoli, derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, ambientale, idro-geologico, fluviale, stradale, ferroviario, cimiteriale, aeroportuale, carcerario, di rispetto di elettrodotti, gasdotti, ecc.;
- b -** Stralcio dello strumento urbanistico vigente e della relativa normativa
- c -** Estratto catastale comprendente:
- I limiti di proprietà e le relative superfici;
  - L'elenco catastale delle proprietà.
- d -** Documentazione fotografica dell'area d'intervento estesa all'ambito di riferimento come individuato nella planimetria dello stato di fatto, comprendente:
- L'indicazione dei punti di ripresa fotografica e della data di ripresa;
  - Particolari di eventuali edifici cui è attribuita dal P.R.G. una specifica categoria d'intervento.
- e -** Planimetria di progetto in scala adeguata (minimo 1 : 500), quotata, estesa all'intero ambito di riferimento di cui alla lett. **a**, indicante:
- I lotti edificabili numerati progressivamente, con l'indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai confini e dalle strade;
  - Le strade e i marciapiedi;
  - Le piazze e i percorsi pedonali e/o ciclabili;
  - Gli spazi di verde pubblico attrezzato;
  - Gli spazi di parcheggio;
  - Gli spazi destinati alla collocazione dei cassonetti RSU;



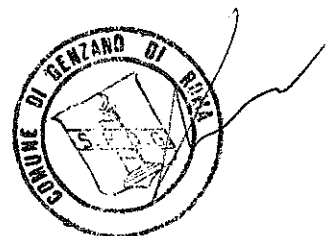
- Tabelle di computo dei dati tecnici relativi ai parametri urbanistici e edilizi di progetto, delle destinazioni d'uso ipotizzate e raffronto con le prescrizioni normative;
  - Le soluzioni tecniche necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche.
- f - Profili e sezioni in scala adeguata, quotati ed estesi all'ambito di riferimento di cui alla lettera a.
- g - Assonometria in scala adeguata, estesa all'ambito di riferimento di cui alla lettera a
- h - Individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere o da asservire all'uso pubblico, comprendente:
- L'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione primaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (strade e marciapiedi, parcheggi, ecc.);
  - L'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (parcheggi, verde attrezzato, aree di interesse comune, ecc.).
- i - Schemi preliminari degli impianti tecnici e delle reti tecnologiche con copia della richiesta pareri alle Aziende competenti. Ogni lotto edificabile dovrà essere dotato dei terminali degli impianti a rete
- j - Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno
- k - Relazione illustrativa comprensiva degli elementi per il calcolo degli oneri e della previsione di spesa occorrente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lett. h) per la segnaletica stradale, le reti e gli impianti tecnologici (lett. i).
- l - Norme tecniche di attuazione con particolare riguardo alla precisazione di:



- Parametri urbanistico/edilizi dei singoli lotti;
- Destinazioni d'uso;
- Modalità di trasformazioni successive degli edifici, entro il termine di validità dello strumento urbanistico;
- Grado di cogenza degli elementi graficizzati, specificando quali variazioni costituiscono variante allo strumento urbanistico;
- Modalità di arredo degli spazi pubblici.

**m -** Schema di convenzione compilato sulla falsariga dello schema tipo redatto dall'Amministrazione comunale.

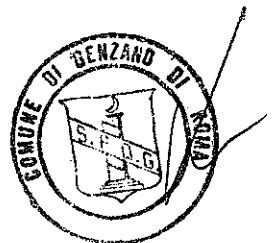
- 36.B.3) Tutti gli elaborati dovranno essere presentati in n° 4 copie, ad eccezione della relazione geologica (lett. j) che dovrà essere presentata in n° 5 copie.
- 36.B.4) Qualora il piano particolareggiato comporti varianti al P.R.G., ammesse dalla L.R. 36/'87, esse dovranno essere adeguatamente evidenziate negli elaborati di progetto, oltre che nella domanda di approvazione.
- 36.B.5) Nel caso gli uffici o la Commissione Edilizia evidenzino la necessità di apportare modifiche al Piano Particolareggiato, legate alle materie di rispettiva competenza, il Responsabile del Procedimento richiede le eventuali modifiche o integrazioni necessarie.
- 36.B.6) Acquisizione delle autorizzazioni/nullaosta relativi ai vincoli esistenti sull'area oggetto della pianificazione
- 36.B.7) Successivamente, assunti i riferimenti di competenza, il Responsabile del Procedimento redige la proposta di delibera del piano particolareggiato, che viene sottoposta all'esame del Consiglio Comunale sentita la Commissione Consiliare competente, ove ciò sia previsto dallo Statuto comunale o da regolamenti collegati.



## ART. 37

### APPROVAZIONE E PROCEDIMENTI

- 37.1) I Piani Attuativi di iniziativa privata, sentito il parere della Commissione Edilizia se istituita, sono approvati dal Comune con le procedure di cui alla L.R. 36/87. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano, contenente tutti gli elementi previsti dalla Legge. Tale convenzione è stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
- 37.2) Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i titoli abilitativi a costruire relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.



## **PARTE TERZA**

### **NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI**

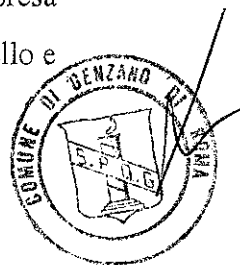
#### **TITOLO I**

#### **ESECUZIONE DEI LAVORI**

##### **ART. 38**

##### **COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI**

- 38.1) Fatta salva l'autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della Regione, ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. 380/01, il Titolare del permesso di costruire deve comunicare al Comune la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata, o mediante consegna a mano al protocollo comunale o allo Sportello Unico per l'edilizia, se istituito, utilizzando apposito modello predisposto dall'Amministrazione comunale, sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice.
- 38.2) Ai fini del presente Regolamento Edilizio, il Direttore dei Lavori, il Responsabile della Sicurezza ed ogni altra figura professionale prevista dalle leggi vigenti, devono essere nominati e indicati al Comune insieme alla comunicazione di inizio lavori di cui al punto precedente, per tutte le opere soggette a permesso di costruire, nonché per tutte quelle opere che coinvolgono aspetti igienici e di sicurezza delle costruzioni.
- 38.3) Le figure professionali di cui al punto precedente dovranno possedere un'idonea qualifica rispetto ai lavori da dirigere e controllare, nell'ambito delle competenze professionali di ciascun Ordine o Collegio.
- 38.4) Qualunque variazione degli operatori interessati ai lavori deve essere comunicata al Comune entro 15 giorni.
- 38.5) Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegate, quando richiesto dal tipo di intervento:
- a) Verbale, sottoscritto dal Titolare del permesso di costruire, dall'impresa esecutrice e dal Direttore dei Lavori, con l'indicazione delle quote di livello e



di linea riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, con dichiarazione di conformità al progetto approvato. Il personale dell'Amministrazione comunale può verificare in cantiere e in qualunque momento tale documento;

- b) Se non inviata precedentemente, documentazione attestante il deposito del progetto inerente il contenimento dei consumi energetici e del progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi degli artt. 122 e 123 della legge DPR 380/2001, corredato da relazione tecnica ai sensi dell'art. 125 della legge stessa;
  - c) Se non inviata precedentemente, documentazione attestante il deposito del progetto inerente le strutture in cemento armato;
  - d) Se non inviata precedentemente, documentazione attestante il deposito del progetto strutturale, ai fini del rispetto delle normative antisismiche.
  - e) Documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere (nei casi previsti dal D.P.C.M. 01/03/91 e dalla legge 26.10.95, n. 447);
  - f) Autorizzazione degli impianti alle emissioni in atmosfera, ai sensi del D. Lgs 152/2006;
  - g) Copia del D.U.R.C. (Dichiarazione Unica Regolarità Contributiva);
  - h) Quant'altro richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori.
- 38.6) La mancata presentazione anche di uno solo dei documenti dovuti sarà sanzionato ai sensi del presente regolamento, come indicato nella parte quinta del presente **R.E.**

### **ART. 39**

#### **VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

- 39.1) Il Dirigente esercita la vigilanza sull'attività urbanistica e edilizia sul territorio comunale attraverso gli uffici a ciò preposti.
- 39.2) Il personale incaricato dall'Amministrazione comunale, munito di idoneo documento di identificazione, ha la facoltà di compiere visite nei cantieri in qualsiasi momento, per accertare la conformità delle opere al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, nonché ai relativi allegati documentali e progettuali.



- 39.3) Il titolo abilitativo a costruire, la copia dei disegni approvati o consegnati, nonché la documentazione relativa a pareri e vincoli, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
- 39.4) Nel corso delle verifiche, gli incaricati comunali controlleranno, con particolare cura, le ricevute, bolle o fatture che attestino l'avvenuta consegna dei materiali di risulta del cantiere alle discariche autorizzate. Pertanto, tra la documentazione di cantiere, dovranno essere accuratamente conservate le suddette bolle, ricevute o fatture.
- 39.5) Il cantiere deve essere provvisto di tabella o cartello visibile ed indelebile, delle dimensioni minime di cm. 70 x 100, con indicazione:
- Dell'oggetto dell'intervento;
  - Degli estremi dell'atto abilitativo all'esecuzione delle opere, compresi i casi di comunicazione inizio attività;
  - Dei nominativi, completi degli indirizzi, del committente, del progettista, del Direttore dei Lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, del responsabile della sicurezza, degli installatori.
  - Se i lavori vengono condotti in economia, tale circostanza sarà chiaramente indicata sulla tabella di cui trattasi.
  - Per le imprese dovrà essere indicato altresì il numero di iscrizione alla Cassa Edile.

Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

- 39.6) Qualora i lavori vengano interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro dei luoghi.

In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti in danno del Titolare del provvedimento abilitativo.

- 39.7) Nel caso dell'esecuzione di opere su immobili pericolanti o resi pericolanti dai lavori in corso, qualora vengano riscontrate gravi situazioni di inadeguatezza statica, si procederà come segue.

Il Direttore dei Lavori, adottati gli opportuni provvedimenti cautelativi urgenti, prima della demolizione delle strutture di cui era prevista in progetto la conservazione, dovrà richiedere un sopralluogo all'Ufficio Tecnico comunale, per concordare le modalità di intervento più opportune in relazione alla particolare situazione.

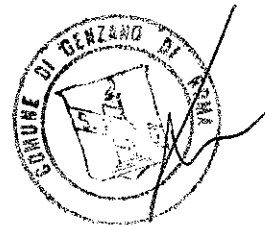


In presenza di demolizioni ingiustificate e non preventivamente autorizzate, saranno applicate le sanzioni di legge per le opere eseguite in difformità totale o con variazioni essenziali, ovvero senza titolo abilitante.

#### ART. 40

#### CONDUZIONE DEL CANTIERE

- 40.1) In ogni intervento edilizio devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
- 40.2) 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.
- 40.3) Ogni cantiere deve essere ben 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. Le segnalazioni dovranno essere conformi alle Norme del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
- Le recinzioni di cantiere devono essere dotate di porte e cancelli apribili esclusivamente verso l'interno, dotati di idonee apparecchiature di chiusura per garantirne l'inaccessibilità nei periodi di sospensione del lavoro e per impedire l'intromissione dei non addetti ai lavori medesimi.
- Il cantiere deve essere dotato di idonei servizi igienici e di ogni altra attrezzatura di sicurezza e conforto per le maestranze impiegate, prevista dalle vigenti disposizioni.
- Immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione di tutte le opere provvisorie di cantiere, restituendo alla circolazione il suolo pubblico eventualmente impegnato, libero da ogni ingombro ed impedimento.
- Trascorso un mese dalla fine dei lavori senza che il costruttore abbia provveduto a quanto sopra, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario, fatte salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

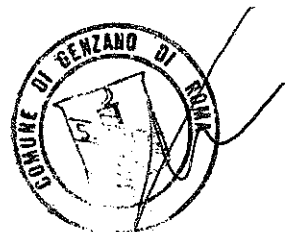


- 40.4) I materiali di demolizione devono essere movimentati previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi, onde impedire la propagazione di polveri.
- 40.5) I materiali di demolizione e, in genere, di risulta dei cantieri, devono essere smaltiti nelle apposite discariche autorizzate, secondo le prescrizioni delle leggi vigenti, in ragione della diversa natura dei materiali.  
È fatto esplicito divieto di interrare tali materiali.
- 40.6) 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 progettuale, da allegare in sede di richiesta del titolo abilitativo a costruire.
- 40.7) Qualora i lavori si svolgano in zone particolarmente impegnative sotto il profilo della viabilità veicolare o pedonale, il Sindaco ha facoltà di prescrivere particolari accorgimenti e limitazioni per la gestione e funzionalità del cantiere e dei lavori medesimi, al fine di garantire la pubblica incolumità o altri aspetti attinenti al pubblico interesse.

#### **ART. 41**

##### **CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

- 41.1) Ferme restando le prescrizioni delle leggi vigenti sull'obbligo di denuncia alle Autorità competenti da parte di chiunque compie scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico, il Titolare del titolo abilitativo a costruire, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei medesimi, qualora in seguito all'esecuzione dei lavori vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse pubblico, devono informarne immediatamente il Sindaco e gli Enti preposti alla tutela dei beni di cui sopra.  
La disposizione di cui sopra si applica anche nel caso di rinvenimento di ossa umane.



- 41.2) I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere immediatamente sospesi, per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
- Il Sindaco può impartire opportune disposizioni urgenti per l'esecuzione di lavori provvisori e provvedimenti atti alla migliore tutela dei reperti rinvenuti.

## **ART. 42**

### **VARIANTI AI PROGETTI**

Per l'esecuzione di varianti dovrà essere preventivamente ottenuto apposito titolo abilitativo a costruire.

Tali varianti dovranno essere conformi alle normative vigenti all'atto del rilascio del nuovo titolo abilitativo, per la parte modificata.



## **TITOLO II**

### **CONCLUSIONE DEI LAVORI**

#### **ART. 43**

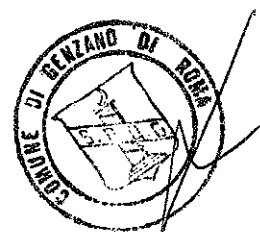
#### **COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI**

L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto nell'atto abilitativo all'esecuzione dei lavori medesimi e comunicata al Sindaco entro 15 giorni, inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano al protocollo comunale o allo sportello unico, debitamente firmato dal Titolare dell'atto e dal Direttore dei Lavori, con allegata la documentazione prevista per legge.

#### **ART. 44**

#### **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E CONFORMITÀ EDILIZIA**

- 44.1) Il certificato di agibilità edilizia è definito e normato dagli articoli 24 e 25 del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia).
- 44.2) Il certificato di agibilità e conformità edilizia attesta che l'opera edilizia corrisponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistico – edilizie. Esso attesta inoltre la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati.
- 44.3) Il certificato di agibilità e conformità edilizia vale come dichiarazione di abitabilità o usabilità di cui al D.P.R. 380/2001 esso, tuttavia, non vale quale autorizzazione sanitaria, o di altra autorità, necessaria per esercizio di attività economiche o lavorative per le quali l'attivazione è subordinata a specifiche autorizzazioni o nulla osta.
- 44.4) Il certificato di agibilità e conformità edilizia viene rilasciato, dal Dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, per tutte le opere soggette a permesso di costruire e, in particolare, per gli interventi relativi a:
- a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali;



- c) interventi sugli edifici esistenti, che possano influire sulle condizioni di cui al precedente punto 44.2).
- 44.5) Per le opere eseguite mediante denuncia di inizio attività, non rientranti nelle fattispecie di cui ai precedenti punti **a, b, c**, tiene luogo del certificato di agibilità e conformità il certificato di collaudo finale emesso dal progettista.
- 44.6) Il certificato di agibilità e conformità edilizia viene altresì rilasciato in tutti i casi di mutamenti di destinazione d'uso, anche non connessi a trasformazione fisica.

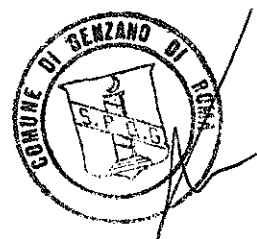
#### **ART. 45**

#### **RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E CONFORMITÀ EDILIZIA - VERIFICHE**

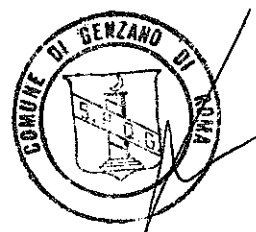
- 45.1) Affinché le costruzioni di cui agli articoli precedenti possono essere abitate o utilizzate è necessario che il proprietario richieda al Dirigente il certificato di agibilità e conformità edilizia.
- Analogamente, in tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, ancorché non connesso a trasformazioni fisiche, l'interessato è tenuto a richiedere al Sindaco il certificato di agibilità e conformità edilizia.
- Il certificato va richiesto per l'intero intervento oggetto del provvedimento abilitativo, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari presenti.
- È ammessa anche la richiesta di certificato di conformità parziale per una o più unità immobiliari, quando le parti comuni o di interesse generale risultino regolarmente costruite e siano rispettate le condizioni igienico - sanitarie atte a garantire la salubrità dei locali, nonché eventuali specifiche condizioni contenute nel titolo abilitativo a costruire.
- 45.2) Alla richiesta di certificato di agibilità e conformità edilizia dovrà essere allegata la seguente documentazione:
- a) Certificato di collaudo statico, ai sensi dell'art. 67 del DPR 380/2001 per le opere in conglomerato cementizio armato e/o a struttura metallica, oppure attestato di idoneità statica per tutti gli altri interventi;
  - b) Certificato del competente ufficio tecnico regionale, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di legge;



- c) L'attestazione, in originale o in copia autenticata, comprovante l'avvenuta presentazione della denuncia al Catasto dell'immobile, con copia del documento presentato all'Agenzia del Territorio;
  - d) Dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
  - e) Attestazione di avvenuto pagamento delle eventuali tasse comunali connesse al procedimento;
  - f) 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 DPR 380/01
  - g) Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile nonché delle opere previste dalla L. 10/91 e s.m.i., ovvero certificato di collaudo ove previsto dalle norme vigenti, ai sensi dell'art. 9 e con le modalità dell'art. 7 del DM 37/08".
  - h) Ogni altro documento richiesto nel titolo abilitativo a costruire o richiesto dai competenti Uffici, in relazione al tipo di intervento ed all'evoluzione della legislazione in materia.
- 45.3) I controlli finalizzati al rilascio del certificato di agibilità e conformità edilizia sono eseguiti dagli uffici comunali, a campione.
- 45.4) Entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, il Dirigente comunica al richiedente se l'intervento sarà sottoposto ad ispezione da parte dell'Amministrazione comunale.
- Il termine sopraindicato può essere interrotto per una sola volta mediante richiesta di documenti integrativi, inoltrata entro 15 giorni dalla presentazione della domanda. Il termine di 30 giorni inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione dei documenti richiesti.
- 45.5) Gli interventi già sottoposti a parere preventivo dell'Azienda U.S.L. in fase di procedimento, saranno sempre sottoposti al controllo finale dei Servizi dell'Azienda U.S.L. che hanno espresso parere preventivo sul progetto.



- 45.6) Nel caso di mancato rilascio del certificato di agibilità e conformità edilizia, questo si intende tacitamente formatosi dopo 60 giorni dalla data di presentazione della domanda o dalla data del suo completamento.
- In tal caso la scheda tecnica descrittiva presentata dal professionista, con l'attestazione dell'avvenuto inoltro al Comune, tiene luogo del certificato di agibilità e conformità edilizia.
- 45.7) Ai fini del rilascio del certificato di agibilità e conformità edilizia, i controlli sull'opera eseguita sono finalizzati alla verifica della rispondenza della stessa agli elaborati di progetto approvati ed alla completezza della documentazione allegata. Il Comune non assume alcuna responsabilità in merito a quanto dichiarato, assentito, asseverato e verificato da Enti terzi o da chiunque abbia partecipato ai lavori.
- 45.8) Le eventuali variazioni dell'elenco dei documenti riportato al precedente punto 48.2), imposte da nuove disposizioni normative o conseguenti a variazioni procedurali, non costituiscono variante al Regolamento Edilizio.



### TITOLO III

#### CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ

##### ART. 46

##### FUNZIONE RESIDENZIALE E PERTINENZE. UFFICI E STUDI PRIVATI

###### 46.1) Prescrizioni generali.

Per quanto riguarda la funzione abitativa devono essere prese in considerazione almeno le esigenze relative alle seguenti attività, rispettando i minimi funzionali più oltre indicati:

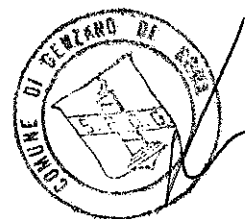
- riposo e sonno;
- preparazione e consumo dei cibi;
- cura e igiene della persona.

Le esigenze relative allo svolgimento di altre attività (soggiorno, studio, ecc.) saranno assunte come obiettivo di progettazione, senza che diano luogo a prescrizioni dimensionali e morfologiche. Gli spazi per attività principale devono comunque esser dotati di illuminazione e ventilazione naturale, ad eccezione degli spazi per la preparazione dei cibi (cucina), che possono essere realizzati in nicchia aperta su altri spazi per attività principale, purché comunque dotati di adeguata ventilazione meccanica.

###### 46.2) Altezze

Tenuto conto che l'altezza dei vani è caratteristica correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria, per gli spazi di cui sopra occorre fare riferimento ai seguenti valori minimi:

- 2,40 ml. per gli spazi per attività secondaria, per gli spazi chiusi di pertinenza, per gli spazi di circolazione e collegamento interni, per gli spazi destinati alla cura ed igiene della persona.
- 2,70 ml. per gli altri spazi per attività principale e per gli spazi di circolazione e collegamento dell'edificio.



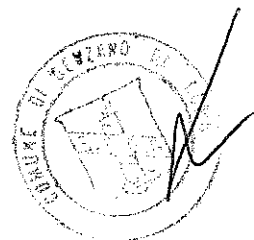
- Nel caso di spazi con soffitto non orizzontale, si fa riferimento all'altezza media. Per quelli con soffitto ad andamento a più pendenze si fa riferimento all'altezza virtuale ( $h_v$ ) data dal rapporto volume/superficie, dove per volume si intende il volume utile e per superficie la superficie utile del vano.
- Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione d'uso, sono ammessi valori inferiori delle altezze, qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (edifici vincolati). L'altezza non potrà comunque essere inferiore a m. 2.20.
- I soppalchi sono ammessi nei locali abitabili, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, quando:
  - ✓ la proiezione orizzontale del soppalco non eccede il 40 % della superficie del locale;
  - ✓ l'altezza media della parte non soppalcata non è inferiore a quella prevista dal D.M.Sanità del 05/07/1975.

I soppalchi di altezza utile superiore a ml. 1,80 costituiscono aumento di Superficie Utile e di Superficie Utile Lorda.

Ai fini del calcolo del rapporto illuminante, esso va calcolato sull'effettiva superficie utilizzabile, comprensiva della parte a soppalco;

Per gli interventi di nuova costruzione e, comunque, negli alloggi minimi, sono ammessi i soppalchi, a condizione che l'altezza libera sopra e sotto il soppalco non sia inferiore a m. 2,40 per ambienti con soffitti orizzontali. Per gli ambienti con soffitti inclinati, ferma restando l'altezza minima libera di m. 2,40 della parte sottostante il soppalco, l'altezza della parte sovrastante il soppalco dovrà avere valore minimo non inferiore a m. 1,90. In tali casi la superficie del soppalco può essere computata ai fini della superficie minima prevista per gli alloggi monostanza dal D.M. 05.07.1975.

- Per le autorimesse di solo parcheggio ad uso privato, l'altezza minima deve essere di m. 2,40. È ammessa un'altezza minima di m. 2,20 nei soli casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente e per capacità di parcheggio inferiore a 9 autoveicoli. Valgono comunque le normative previste dal D.M. 01.02.1986 e successive modificazioni.



#### 46.3) Superfici minime.

Le unità residenziali autonome o di nuova costruzione devono possedere una superficie minima utile pari a 28,00 mq..

Per quanto riguarda la superficie minima dei singoli vani si fa riferimento a quanto prescritto dal D.M. 5.7.1975.

Oltre alle predette indicazioni generali, dovranno essere rispettati i minimi funzionali previsti dalle norme vigenti, in particolare dalla Legge 30 marzo 1971, n. 118 e relativo regolamento, nonché dalla legge 09 gennaio 1989 n. 13 e relativo regolamento, per la fruizione degli spazi da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

##### 46.3.a) Cucine

Ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio adibito ad uso cucina, illuminato ed aerato direttamente dall'esterno.

Sono tollerate le cucine in nicchia, o gli spazi da adibire a zona cottura, purché aerati meccanicamente, con ricambio d'aria continuo pari a 0,50 mc/hmc., dotati in aggiunta di cappe aspiranti ad estrazione, pari a 3,00 mc/hmc., in corrispondenza del piano cottura.

In tal caso lo spazio soggiorno, di superficie non inferiore a 14,00 mq., come previsto dal D.M. 5.7.1975, va misurato al netto della superficie destinata a cucina o a vano cottura.

##### 46.3.b) Bagni

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno uno spazio destinato a servizio igienico.

La superficie deve essere tale da contenere le dotazioni impiantistiche minime previste dalle normative vigenti.

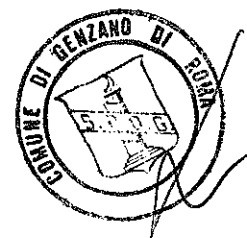
Tutti i bagni, compresi eventuali locali igienici, devono avere pavimenti e pareti impermeabili, fino ad idonea altezza, di facile lavatura.

Per le dimensioni e le dotazioni si rimanda alla legge n. 13/89 e relativi D.M. collegati.

##### 46.3.c) Camere da letto

Le stanze da letto devono avere una superficie minima utile di:

- mq. 9,00 - se per una persona;
- mq. 14,00 - se per due persone.



#### 46.3.d) Soggiorni

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno della superficie utile di almeno mq. 14,00.

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

### ART. 47

#### ATTIVITÀ DIVERSE DALLA RESIDENZA

##### 47.1.a) **ALTEZZE DEGLI SPAZI.**

Per gli spazi destinati all'attività principale, l'altezza minima netta è quella prevista dall'art. 1.2 dell'allegato IV del D. Lgs. 106/2009.

Per favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente, possono essere consentite altezze minori, previa acquisizione del nulla osta igienico – sanitario rilasciato dalla competente A.S.L..

Per gli spazi destinati ad ufficio e ad attività secondaria, l'altezza minima, deve risultare non inferiore a ml. 2,70. Per gli spazi di circolazione e collegamento, ripostigli e servizi igienici, il limite è fissato in ml. 2,40.

##### 47.1.b) **SUPERFICI E DOTAZIONI MINIME PER I LUOGHI DI LAVORO.**

Tutti gli spazi di seguito riportati devono rispondere ai requisiti relativi al benessere ambientale, con particolare riguardo alla temperatura, umidità, ventilazione, illuminazione, ecc.. Essi devono, inoltre, rispettare le ulteriori prescrizioni dettate dalle norme di legge.

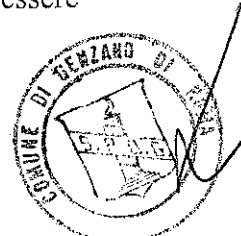
Le dimensioni minime dei locali di lavoro devono essere di 14,00 mq.

Per quanto riguarda gli uffici e gli studi privati, la superficie minima deve essere di 9,00 mq. per vano, garantendo per ogni addetto almeno mq. 6,00.

I servizi igienici devono avere una superficie di almeno 1,50 mq. ed essere accessibili attraverso un antibagno in cui, di norma, va collocato il lavandino.

I servizi igienici devono avere pavimenti e pareti lavabili. Nei luoghi di lavoro i servizi igienici devono essere, distinti per sesso, in numero non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti.

La collocazione dei servizi deve tener conto dell'esigenza di poter essere raggiungibili dalle persone con percorsi coperti.



Nei luoghi di lavoro i lavandini devono essere in numero di almeno 1 ogni 5 persone contemporaneamente presenti.

Nel caso che l'attività svolta comporti l'esposizione a prodotti e materiali insudicianti, pericolosi o nocivi devono essere realizzate docce e spogliatoi.

Le docce devono avere pavimenti e pareti lavabili, essere individuali, distinte per sesso ed in numero non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti. Le docce devono essere collocate in modo da essere in comunicazione con gli spogliatoi.

Gli spogliatoi devono essere dimensionati per contenere gli arredi essenziali (armadietti personali, sedie o panche, ecc.) per tutto il personale occupato, distinti per sesso ed avere dimensioni tali da rendere gli arredi agevolmente fruibili da parte delle persone.

La mensa, il locale o la zona di ristoro devono essere realizzati nei luoghi di lavoro ogni volta che le persone occupate rimangono nel fabbricato a consumare cibi o bevande durante gli intervalli e le pause di lavoro. Tali locali devono avere dimensioni rapportate al numero degli utenti ed alle esigenze connesse all'uso previsto.

Per quanto riguarda l'ambulatorio negli ambienti di lavoro si rimanda D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.

Per le destinazioni d'uso specifiche valgono le disposizioni normative vigenti in materia. In altri casi, non contemplati dalle norme vigenti, è compito del progettista definire ed indicare i minimi funzionali in relazione agli specifici obiettivi di progettazione.

#### 47.1.c) **RIFERIMENTI PARTICOLARI**

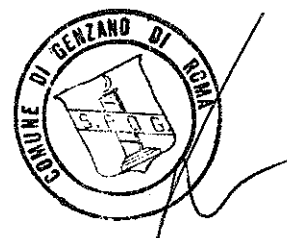
Per la progettazione di interventi che riguardano ambienti adibiti ad attività lavorative si fa riferimento alle prescrizioni contenute D. Lgs. 81/2008 e s.m.i., nonché alle leggi di recepimento di direttive CEE.

Per gli interventi relativi ad immobili destinati ad attività specifiche che richiedono l'autorizzazione all'esercizio, nonché per le attività classificate ai sensi dell'art. 2 della legge 33/99 e sue modificazioni, si richiama la normativa di settore e le prescrizioni riguardanti l'Edilizia Speciale.

Per "Edilizia Speciale" si intende, fra l'altro, quella relativa a:



- ospedali, case di cura o di assistenza, stabilimenti termali, farmacie, laboratori di analisi mediche, depositi di prodotti farmaceutici e di presidi medico - chirurgici;
- alberghi, pensioni, locande, alberghi diurni;
- abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi);
- dormitori pubblici e istituti di pena;
- scuole e asili nido;
- strutture ricettive di carattere turistico - sociale;
- locali di pubblico spettacolo;
- locali privati di riunione e divertimento e arene estive;
- impianti sportivi;
- lavanderie;
- stabilimenti balneari;
- pubblici esercizi.
- ogni altra attività prevista da specifiche disposizioni o ricompresa in specifici elenchi.



## PARTE QUARTA

### NORME PARTICOLARI

#### TITOLO I

#### QUALITÀ ARCHITETTONICA E COMPOSITIVA DEGLI EDIFICI E DEGLI INSEDIAMENTI

##### ART. 48

**VALORI FORMALI E COMPOSITIVI DA CONSERVARE NEGLI  
EDIFICI, NEGLI ANNESSI RUSTICI E NEGLI INSEDIAMENTI DI  
VALORE ARCHITETTONICO, STORICO E TESTIMONIALE PER  
TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE**

48.1) Le N.T.A. del P.R.G. individuano in tutto il territorio comunale quegli edifici esistenti che, per il loro valore architettonico, storico e testimoniale, sono sottoposti, oltre che alla disciplina delle singole categorie d'intervento, anche alle prescrizioni indicate nel presente articolo, finalizzate alla tutela della qualità formale e compositiva degli insediamenti.

In carenza della individuazione su tutto il territorio comunale degli edifici e dei contesti di valore architettonico storico e testimoniale, le prescrizioni del presente articolo si applicano:

- a) Agli edifici compresi nella zona "A" (Centro Storico) del Piano Regolatore vigente;
- b) Agli edifici compresi nelle zone "A" (Centro Storico) delle eventuali varianti al Piano Regolatore;
- c) A tutti gli edifici, non compresi nelle zone "A" (Centro Storico), presenti su cartografia IGM di "prima levata" (inizi del '900) e comunque per tutte le strutture architettoniche di evidente valore storico (ad es. strutture di archeologia industriale, molini, cascine, ville, fontane, portali, edicole, ecc.).

Nel caso in cui l'Amministrazione proceda ad una schedatura puntuale delle emergenze di carattere storico – architettonico, testimoniale, ambientale ed



archeologico esistenti sul territorio comunale, le prescrizioni ivi riportate avranno valore cogente e sovraordinato sulle prescrizioni del presente articolo.

**Prescrizione valide nei casi sopradescritti:**

a) **Coperture.**

Il tetto va conservato o ripristinato nella forma e nella pendenza originaria o comunque tipica. Devono essere mantenute e, ove possibile, ripristinate le parti esterne sopra la linea di gronda, quali i comignoli, gli abbaini, i torrini, le altane, ecc..

Deve, altresì, essere conservato il tipo di manto di copertura originario in cotto e, quando possibile, le parti mancanti devono essere reintegrate con tegole e coppi di riutilizzo.

Eventuali nuove aperture in falda sono ammesse solo quando sono strettamente necessarie all'illuminazione ed aerazione.

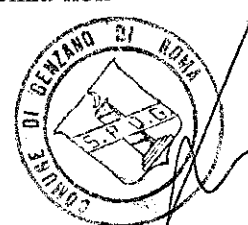
Sono comunque vietate le coperture in fibrocemento o altro materiale atipico.

La copertura a terrazzo è ammessa solo per gli interventi di ristrutturazione totale o per altre categorie meno restrittive previste dal P.R.G..

Con esclusioni degli edifici soggetti a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo del tipo a) di cui ai precedenti artt. 7.3.2. e 7.4.5, sono ammesse terrazze ricavate nella pendenza della falda, con le seguenti caratteristiche:

- Estensione massima non superiore a mq. 20,00;
- Numero massimo non superiore a due per ogni edificio;
- Altezza minima del parapetto, nel punto più basso, di m. 1,20;
- Altezza massima della parete verticale più alta di m. 2,50;
- Larghezza non superiore al triplo della profondità;
- È ammessa l'installazione di impianti solari solo se appoggiati e complanari alle falde.

Gli interventi di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria, riguardanti le coperture, dovranno ripristinare le caratteristiche originarie degli edifici e, ove possibile, prevedere la trasformazione di quelle piane in tetti con pendenza non superiore al 35 %, con manto di tegole alla romana.



b) **Prospetti**

I prospetti vanno mantenuti o ripristinati nel rispetto delle caratteristiche originarie e, in particolare, è prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico - artistiche di pregio quali: lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, ecc..

Nel corso dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, che riguardino pareti esterne, dovranno essere accuratamente rimessi in evidenza elementi di fabbrica originari, quali archi, edicole, contrafforti, bucatore, ecc., che il richiedente il titolo abilitativo a costruire dovrà documentare con apposita documentazione fotografica, salvo che il competente U.T.C. non disponga diversamente.

Eventuali modifiche delle aperture, ove ammesse, possono essere consentite nei casi in cui non siano presenti elementi di pregio e non venga alterata l'unitarietà del prospetto. Qualora le superfici murarie presentino particolari materiali o tecniche costruttive, tali testimonianze devono essere rese riconoscibili.

**È vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento delle superfici murarie esterne.**

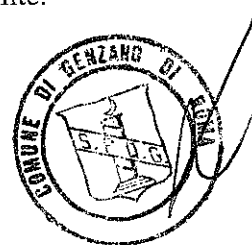
Negli edifici classificati tipologicamente o comunque costruiti prima del 1950, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, ecc.) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali e comunque in via prioritaria devono essere mantenuti gli intonaci tradizionali, nonché le relative tracce di coloritura, conservati in situ ovvero l'eventuale loro demolizione deve essere formalmente autorizzata dal competente U.T.C.

Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore (vedi successivo punto f) si prescrive l'impiego di pitture alla calce.

Gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione devono riguardare l'intera facciata costituente un elemento architettonico unitario, con gli accorgimenti e le cautele previste al successivo punto f).

Nel caso in cui, per comprovate esigenze tecniche, si debba intervenire su limitate porzioni di facciata è consentita la sola manutenzione degli intonaci, con finitura degli eventuali rappezzi a colla di grassello e pozzolana e l'eventuale velatura a calce, a riprendere la stratigrafia cromatica preesistente.

c) **Cornicioni, grondaie e pluviali.**



I cornicioni di pregio vanno conservati e restaurati. Quando ciò non sia possibile per ragioni statiche, vanno ricostruiti con tecniche conformi all'originale. Grondaie e pluviali dovranno essere di colore compatibile con il trattamento di facciata.

d) **Solai e travature lignee.**

Le strutture orizzontali in legno vanno di norma mantenute. La sostituzione, ove necessaria, deve avvenire nel rispetto di eventuali caratteristiche di pregio. Vanno opportunamente conservate e restaurate anche eventuali strutture lignee verticali di pregio.

Sono ammessi spostamenti delle strutture orizzontali in legno per adeguare anche le soffitte ai requisiti minimi igienico - sanitari per ambienti abitabili, purché l'intervento non pregiudichi le strutture da conservare e non venga alterata l'eventuale situazione decorativa degli ambienti sottostanti.

Sono ammessi soppalchi a struttura leggera, la cui superficie utile non superi il 50% di quella del locale in cui sono inseriti; la scala di accesso è compresa nella superficie del soppalco.

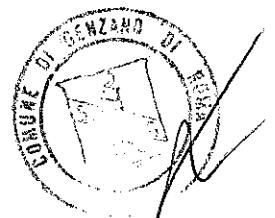
e) **Scale ed altri elementi architettonici.**

Dovranno essere accuratamente conservate e restaurate le scale di particolare pregio architettonico, come pure le volte, le ringhiere e qualunque altro elemento architettonico isolato quali capitelli, lesene, cornici, modanature, lunette, meridiane, cancellate ed inferriate, recinzioni, edicole, fontane, ecc..

f) **Colorazioni esterne.**

Le colorazioni esterne devono essere compatibili con le caratteristiche dell'edificio e del contesto. In ogni caso la colorazione esterna dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico del Comune. In caso contrario il Comune, mediante specifica ordinanza, potrà ingiungere agli aventi titolo la rimozione di eventuali colorazioni non adeguate e non preventivamente concordate. In caso d'inerzia, il Comune provvederà alla rimozione delle tinteggiature inadeguate, in danno degli aventi titolo.

Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo.



Nel caso di intervento su una porzione di edificio appartenente anche ad altre proprietà, è fatto obbligo di acquisire l'assenso formale, in termini legalmente validi, della proprietà residua, al fine di realizzare un intervento unitario.

g) **Infissi esterni.**

Gli infissi esterni dovranno essere congruenti con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, verniciati nei colori tradizionali della zona.

Sono esclusi i telai - finestra metallici di tipo anodizzato o inossidabile e sono ammessi telai in ferro o alluminio preverniciato o altro materiale di colore tipico della tradizione locale, da concordarsi con l'Ufficio Tecnico comunale.

Per le categorie di intervento "Restauro scientifico" e "Restauro e Risanamento conservativo tipo A" potranno essere utilizzati solo telai in legno.

Per la categoria di intervento "Restauro e Risanamento conservativo tipo B", oltre a quelli in legno potranno essere utilizzati solo telai in ferro preverniciato.

h) **Elementi porticati**

Gli ampliamenti, anche in muratura, per la costruzione di porticati o pensiline sono consentiti solo nei seguenti casi:

- Recupero di elementi a portico esistenti.
- Ripristino di portici se storicamente documentabili come appartenenti all'edificio e congruenti al suo progetto di recupero.
- Riproposizione di elementi a portico, se storicamente coerenti alla tipologia dell'edificio.

In tutti gli altri casi sono vietati.

i) **Condizionatori.**

È vietata l'installazione di condizionatori all'esterno dei fabbricati sulle facciate prospicienti le pubbliche vie.

Sulle altre facciate è ammessa la loro installazione all'interno delle bucaure esistenti, opportunamente schermate, ovvero mediante opportune soluzioni architettoniche che ne limitino l'impatto visivo.

j) **Antenne paraboliche.**

L'installazione delle antenne paraboliche riceventi e trasmettenti potrà essere effettuata esclusivamente adottando opportuni provvedimenti che ne limitino l'impatto visuale.

*(anche con riferimento a quanto contenuto nel successivo art. 60: Impianti tecnologici)*



k) Antenne televisive.

Negli edifici condominiali, le antenne televisive dovranno essere del tipo centralizzato.  
(anche con riferimento a quanto contenuto nel successivo art. 60: *Impianti tecnologici*)

- 48.2) Nelle zone agricole è consentita - per gli edifici non individuati come aventi valore monumentale, pregio architettonico o valore ambientale - la ristrutturazione, l'accorpamento, la demolizione e ricostruzione o la trasformazione dei fabbricati esistenti, a condizione che detti interventi avvengano nel rispetto degli indici e parametri urbanistici di zona (ivi comprese le destinazioni d'uso), con esclusione del solo parametro relativo alla superficie minima di intervento (lotto minimo).

Le tipologie adottate per i suddetti interventi dovranno essere conformi al contesto ambientale, secondo le caratteristiche formali, tecnologiche e di finitura tipiche del casale della campagna romana.

L'Amministrazione ha facoltà di adottare, con apposita delibera consiliare, una "guida agli interventi nelle zone agricole" che individui le tipologie da adottare nei suddetti interventi.

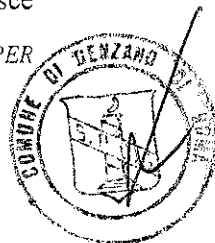
L'edificazione verrà calcolata, ai fini fiscali, in misura complessiva (edifici esistenti più edifici di progetto) sull'intera superficie aziendale. Per i suddetti interventi dovrà essere sempre dimostrata la regolarità delle volumetrie esistenti, sia che esse derivino dalla documentazione storico - catastale ufficiale, sia da precedenti titoli abilitativi a costruire, sia da procedure di sanatoria edilizia, ai sensi delle vigenti disposizioni.

## ART. 49

### NORME PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE, RESTAURO E CONSERVAZIONE DELLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE ESTERNE

Gli interventi edilizi di cui al presente articolo sono normati dal "*PIANO PER IL RESTAURO E PER IL COLORE DEI FRONTI EDILIZI DELL'INSEDIAMENTO STORICO DEL COMUNE DI GENZANO DI ROMA*", di seguito "*PIANO PER IL RESTAURO*".

Il "*PIANO PER IL RESTAURO*" nel complesso degli allegati grafici e normativi allegati, nonché della cartella colori, è parte integrante del presente Regolamento Edilizio, del quale costituisce documento normativo extra-testuale. I contenuti scientifici e tecnico-normativi del "*PIANO PER*



*IL RESTAURO" costituiscono approfondimento disciplinare e normativo specifico del vigente P.R.G; in caso di discordanza, prevalgono le prescrizioni del "PIANO PER IL RESTAURO".*

## ART. 50

### PARTICOLARI PRESCRIZIONI PER IL CENTRO STORICO E PER LE STRUTTURE STORICHE DI CUI ALL'ART. 48

Le norme del presente articolo integrano quelle contenute nell'articolo 48 e si applicano alle medesime categorie di strutture architettoniche.

Le norme del presente articolo potranno eventualmente essere integrate da specifiche direttive o normative emanate dagli Enti sovraordinati.

Gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici comunali dovranno rispettare, oltre a quanto già in essi indicato, le seguenti prescrizioni:

#### 50.1) **Destinazioni d'uso**

È favorito, in genere, il mantenimento e/o il recupero della funzione residenziale e delle attività tradizionali, migliorando il livello qualitativo della funzione abitativa e la dotazione di servizi pubblici e sociali.

All'interno della Zona omogenea - A - del P.R.G. e per le strutture di carattere storico, di cui all'art. 48, si distinguono le seguenti funzioni:

#### 50.1.a - **Funzioni privilegiate:**

- Per la funzione residenziale: le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;
- Per le attività tradizionali: le funzioni diverse dalla residenza che presentano un elevato livello di compatibilità con la medesima (artigianato artistico o di servizio, attività turistico - ricettive di piccola entità, attività direzionali pubbliche, le attività culturali e le attività didattiche e scientifiche pubbliche o di pubblico interesse, ecc.);
- Per servizi primari alla residenza: le attività che si pongono in stretta correlazione con la funzione residenziale, sia fornendo i servizi necessari al permanere della medesima, sia trovando nella natura residenziale



dell'insediamento il presupposto stesso della propria esistenza (piccole e medie attività commerciali, servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, circoli ricreativi, studi professionali ed uffici privati in genere, ecc.).

50.1.b - **Funzioni vietate:**

- Attività commerciali di grande distribuzione ed attività commerciali all'ingrosso;
- Attività industriali ed attività artigianali di superficie complessiva superiore a mq. 250 per ogni unità, compresi i magazzini e depositi;
- Ospedali, caserme, istituti di pena e simili;
- Attività nocive, dannose o comunque non ammesse da norme vigenti nelle zone residenziali;
- Depositi, anche a cielo aperto, di materiali infiammabili, nocivi o maleodoranti;
- Allevamenti di animali, impianti sportivi ed ogni attività rumorosa;
- Ogni altra funzione comunque incompatibile con la residenza.

50.1.c - **Funzioni tollerate:** le destinazioni d'uso diverse da quelle privilegiate e da quelle vietate.

**Per quanto concerne la possibilità di variazione di destinazione d'uso valgono le seguenti disposizioni:**

- Sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione vietata verso una funzione tollerata o una funzione privilegiata;
- Sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso una funzione vietata e ciò anche quando la destinazione in atto già rientri tra quelle vietate.
- Sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione tollerata verso un'altra funzione tollerata o una funzione privilegiata;
- Sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso tra l'una e l'altra delle funzioni privilegiate. Non è invece mai ammesso sostituire una funzione privilegiata con funzioni tollerate o vietate.

Le variazioni di destinazione d'uso possono, previo parere obbligatorio del Dirigente o del Responsabile del competente U.T.C., non applicarsi nel caso di edifici di rilevante valore storico - architettonico o vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004.



- 50.2) Per favorire gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che mantengono la destinazione d'uso, sono ammesse, fatto salvo il parere della A.S.L. altezze preesistenti anche se inferiori a quelle previste dal DM 05/07/75, qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (edifici vincolati). L'altezza non potrà comunque essere inferiore a m. 2,20.

Per favorire il ripristino di abitazioni non più utilizzate è possibile, nel caso di funzione residenziale, sopraelevare il piano di calpestio dell'appartamento rispetto al piano stradale, a condizione che:

- a) La scala o rampa di accesso sia ricavabile all'interno dello stabile;
  - b) Sia conseguibile, all'interno dell'alloggio, un'altezza utile netta non inferiore a m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli".
  - c) Sia assicurata un'altezza interna del parapetto del vano finestra di almeno m. 1,00 dal piano di calpestio.
- 50.3) Viene consentita l'utilizzazione ad uso autorimessa privata di vani anche interrati, a condizione che gli interventi necessari non pregiudichino le caratteristiche morfologiche e statiche dell'edificio ed a condizione che sussistano condizioni di sicurezza per la pedonalità ed il rispetto del Codice della Strada.
- 50.4) In caso d'interventi di cambio di destinazione d'uso con previsione di un maggior carico urbanistico, i proprietari dovranno valutare, in accordo con l'Amministrazione, la possibilità di realizzare parcheggi interrati o a raso.
- 50.5) Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo del tipo a) di cui ai precedenti artt. 7.3.2. e 7.4.5., salvo che risultino evidenti tracce di preesistenti aperture o allargamenti, valutabili nell'ambito di uno studio complessivo di restauro, non sono consentite modifiche alle aperture esistenti.
- 50.6) È altresì consentita la modifica di aperture esistenti riconoscibili come interventi incongrui rispetto alla tipologia originaria, al fine di conseguire una maggiore



unitarietà del prospetto, così come riscontrabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico.

50.7) Per le categorie risanamento conservativo del tipo a) e b) di cui al precedente art. 7.4.5. e ristrutturazione parziale, l'utilizzazione di soffitte non dovrà comportare l'alterazione della copertura originale.

50.8) Sono ammessi lucernari e prese di luce ed aria non alteranti i profili altimetrici, la cui superficie complessiva non superi 1/10 della superficie della copertura. Sono altresì ammessi gli abbaini, quando particolari esigenze architettoniche ne determinino un buon inserimento ambientale. Detti abbaini potranno essere autorizzati in ragione di uno per ogni unità immobiliare, con un massimo di due per ogni falda dell'unità minima di intervento.

Tali abbaini dovranno avere le dimensioni massime di cm. 100 di larghezza, cm. 150 di profondità e cm. 120 di altezza, misurate all'interno della struttura.

50.9) Per gli edifici soggetti a risanamento conservativo del tipo a) di cui al precedente art. 7.4.5., eventuali spostamenti delle strutture orizzontali delle soffitte, non dovranno pregiudicare la situazione volumetrica e decorativa di ambienti sottostanti soggetti a conservazione.

L'intervento non dovrà comportare modifiche alla tipologia distributiva, salvo che sia storicamente provata e ripristinata la loro originale collocazione.

50.10) La realizzazione di ascensori e montacarichi, anche per l'uso di autorimessa e di altri impianti tecnologici, può avvenire qualora non comprometta la tipologia edilizia, le strutture di fondazione o portanti e il profilo altimetrico delle coperture. In particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino in modo significativo le coperture a tetto esistenti.

50.11) Aree scoperte da restaurare o conservare.

Le aree scoperte private sono inedificabili e la loro sistemazione deve essere funzionale al recupero del complesso di pertinenza. Quelle soggette a restauro scientifico dovranno ripristinare l'organizzazione originale nelle forme di giardino, corte, cortile, ecc.. Nelle aree attualmente verdi e dotate di essenze arboree di pregio, ogni intervento che comporti modifiche delle piantumazioni o abbattimento delle essenze stesse deve essere preventivamente autorizzato.

La realizzazione di autorimesse interrato, può avvenire a condizione che siano adottate soluzioni atte a limitare al massimo la compromissione delle essenze



arboree esistenti e l'organizzazione originaria dell'area scoperta, pavimentata o a verde.

In dette aree possono avvenire modifiche di perimetro, nel caso in cui l'intervento comporti variazioni ai fronti interni, ovvero si attui l'eliminazione di superfetazioni o l'accorpamento di volumi.

Di norma e salvo cogente motivazione tecnica, ai fini della salvaguardia del verde e della permeabilità dei suoli, non è ammessa la pavimentazione delle aree precedentemente destinate a verde oltre il limite del 40 %.

50.12) Aree scoperte da ristrutturare.

Le aree scoperte private, legate ad unità edilizie soggette alle categorie d'intervento di ristrutturazione parziale, totale, fondiaria e urbanistica, possono assumere conformazione e sistemazioni diverse dall'esistente a seguito degli interventi di ristrutturazione. Vanno comunque salvaguardate, anche mediante spostamento, eventuali essenze arboree di pregio. Come riportato nell'articolo precedente, la copertura con pavimentazione non potrà eccedere il 40% dell'area.

50.13) Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro richiesto dall'ambiente, il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere di manutenzione che si rendessero necessarie, facendo uso di materiali appropriati previsti per il centro storico

50.14) Quando specificamente previsto e consentito dalle N.T.A. del P.R.G., il frazionamento delle unità immobiliari dovrà garantire una **SUL** minima, della singola unità, di almeno 45,00 mq..

Il frazionamento delle unità è eseguibile solo in caso sia possibile applicare all'intervento sull'edificio la categoria di intervento "Ristrutturazione edilizia parziale" o categoria meno restrittiva.

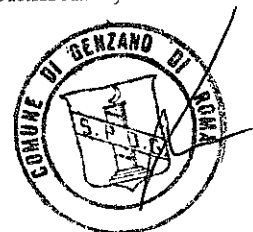
50.15) In seguito all'entrata in vigore del Piano di Assetto dell'Ente Parco Regionale dei Castelli Romani, il Comune redigerà un "Progetto unitario di sistemazione degli spazi urbani del Centro Storico" (zona "A") che dovrà contenere i seguenti elementi:

- a) la definizione della tipologia delle pavimentazioni delle strade carrabili e dei marciapiedi;



- b) la definizione delle pavimentazioni delle strade pedonali, delle scalinate e delle rampe;
- c) la tipologia degli arredi minori (fontanelle, panchine, cestini portarifiuti, ecc.)
- d) le istruzioni necessarie per la messa a dimora di alberi, rampicanti ed essenze arbustive in sedi appropriate (aiuole e vasi) scelte in collaborazione con l'Ente Parco;
- e) l'eventuale collocazione di edicole e chioschi, in sedi appropriate, e le loro forme;
- f) la tipologia dei corpi illuminanti delle aree pubbliche e di quelle private che si affacciano su queste;
- g) le prescrizioni relative agli impianti di metanizzazione, ed agli impianti di distribuzione dell'energia elettrica i quali dovranno essere realizzati in maniera da evitare la collocazione di tubature sui prospetti affacciati su spazi pubblici, salvo i casi di impossibilità accertata, da parte dei pubblici uffici, di reperire soluzioni alternative;
- h) la definizione dei tipi di tabelle, insegne e corpi illuminanti degli esercizi commerciali;
- i) la definizione dei tipi di targhe di toponomastica stradale, che dovranno essere realizzate in materiale e con grafica adeguati alle caratteristiche dell'ambiente storico in cui vengono ubicati;
- j) l'indicazione degli spazi destinati ad accogliere insegne e cartelloni pubblicitari, che non potranno comunque eccedere 1 mq. di superficie, e di quelli destinati agli spazi di propaganda elettorale, evitando l'uso di superfici murarie;
- k) la tabella e la campionatura dei colori ammessi per le tinteggiature esterne degli edifici.

50.16) Nelle more della redazione del "Progetto unitario di sistemazione degli spazi urbani del Centro Storico" (zona "A") ma nel rispetto del "Piano per il Restauro e per il colore dei Fronti Edilizi dell'Insediamento Storico del Comune e di Genzano di Roma", che costituisce parte integrante del presente Regolamento,



sul quale prevale in caso di discordanza, per quanto riguarda tabelle, insegne e corpi illuminanti degli esercizi commerciali, valgono le seguenti prescrizioni:

- È vietata l'installazione di insegne o tabelle in materiali plastici.
- Le installazioni di insegne e scritte pubblicitarie sono sottoposte alle seguenti norme:

- ✓ Nel caso di targa singola posizionata a lato delle aperture, ingressi e vetrine, delle attività commerciali, essa potrà essere in legno, ceramica, ardesia, ferro, bronzo, ottone o rame con caratteri e simboli incisi o riportati a rilievo, ovvero ritagliati nel materiale stesso. La dimensione massima di tale targa è - nel formato rettangolare - 80,00 x 40,00 cm.; nel formato quadrato 60,00 x 60,00 cm. Per altre forme (rotonda, triangolare o poligonale) la superficie non potrà superare i 0,40 mq..
- ✓ Nel caso di insegna posizionata sopra le aperture delle attività commerciali (ingressi e vetrine), essa dovrà essere realizzata con gli stessi materiali di cui sopra, con lettere singole o con scritte ritagliate in una o più lastre di materiale, che non dovranno superare in lunghezza l'apertura della singola vetrina e, in altezza, la misura massima di 40 cm..

Le targhe e le insegne, realizzate secondo le indicazioni di cui ai punti precedenti, potranno essere illuminate con faretti mimetizzati nelle murature adiacenti, oppure mimetizzati con idonea struttura scatolare.

- ✓ Non è ammessa l'installazione di insegne luminose di tipo scatolare.
- ✓ Di norma è esclusa l'installazione di insegne a bandiera.  
Sono solo consentite quelle codificate di interesse pubblico (farmacie, tabacchi, pubblica sicurezza e simili) e, nel rispetto delle prescrizioni e dimensioni di cui sopra, quelle che localizzano gli esercizi pubblici.
- ✓ Nei casi in cui le aperture delle attività commerciali siano ad arco, è consentita solo l'installazione di una targa conforme alle prescrizioni di cui al presente articolo.
- ✓ Per ogni esercizio è ammessa l'installazione di una sola targa.
- ✓ È vietata l'installazione di vetrinette - espositori a parete.



50.17) Le prescrizioni riportate al precedente punto 50.15) dovranno far parte dei Piani Particolareggiati per i centri Storici previsti dalla legislazione urbanistica vigente e non ancora redatti, mentre dovranno integrare quelli già approvati, senza che debbano essere reiterate le procedure di approvazione già esperite, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della Legge n. 394/'91.

I sopramenzionati "Progetto unitario di sistemazione degli spazi urbani" e "Piano di restauro e conservazione delle facciate degli edifici appartenenti al patrimonio architettonico e culturale del Comune", dovranno ricevere il nulla osta dell'Ente Parco Regionale dei Castelli Romani e agli stessi Progetti unitari e Piani verrà fatto riferimento nel rilascio del nulla osta ex art. 13, Legge n. 394/'91 e s.m.i..

## ART. 51

### RECINZIONI E MURI DI CINTA

51.1) Salvo quanto previsto dalle singole zone di P.R.G. e fermo restando il rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada, le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

Le recinzioni su strada in muro pieno non devono superare l'altezza di m. 1.00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa.

Le recinzioni interne e i muri di cinta di nuova costruzione non devono superare, di norma, l'altezza di m. 1,00, con eventuale soprastante inferriata di altezza massima pari a m. 1,50.

Se i muri sostengono terrapieni, detta altezza può essere elevata fino ad un massimo di m. 2,00 (ad eccezione delle zone vincolate). In caso di altezze maggiori il muro dovrà essere realizzato a terrazzamenti con interposte siepi arboree o arbustive schermanti.

Sono vietati i muri in cemento a faccia vista in tutte le zone aperte alla pubblica visibilità.

Per comprovati motivi di sicurezza statica, militare o per altri giustificati motivi particolari, potranno essere consentite altezze maggiori rispetto a quelle precedentemente stabilite. In tali casi dovranno essere studiate opportune



soluzioni tecniche ed estetiche, atte a limitare l'impatto visivo ed ambientale dei muri.

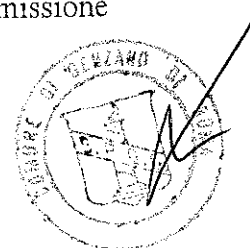
Nelle zone A è consentito il ripristino dei muri di recinzione esistenti di qualunque altezza, purché mantengano le caratteristiche ambientali e storiche dello stato quo ante.

- 51.2) La creazione di nuovi accessi alle proprietà laterali alle strade è regolamentata dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione.
- 51.3) In tutte le zone, le recinzioni esistenti in ferro battuto dovranno essere mantenute e recuperate o comunque reintegrate. Sono vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento, in materiale plastico e in pannelli stampati prefabbricati in cemento. Solo queste ultime sono tollerate nelle zone agricole.
- 51.4) Nelle zone agricole, le recinzioni saranno, preferibilmente, quelle tipiche della campagna romana, costituite da pali di castagno e rete metallica o da siepi verdi realizzate con essenze spinose anti intrusione. In caso contrario, gli eventuali muri dovranno essere schermati all'esterno, mediante arretramento delle recinzioni rispetto ai limiti di proprietà, con adeguate siepi verdi, realizzate con le essenze arbustive, arboree o rampicanti assentite dal Piano Territoriale Paesistico.
- 51.5) La domanda per l'ottenimento del permesso di costruire deve essere corredata da disegno in scala adeguata, da documentazione fotografica a colori dei prospetti dei fabbricati di cui la recinzione è pertinenza, dalla indicazione dei materiali e delle essenze verdi previsti.
- 51.6) Il colore dei muri di recinzione, qualora intonacati, dovrà essere concordato con gli Uffici comunali competenti.

## **ART. 52**

### **PASSI CARRAI, USCITA DALLE AUTORIMESSE E RAMPE DI ACCESSO AI PIANI INTERRATI**

- 52.1) L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità e di rampe d'accesso è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
- 52.2) I passi carrai devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale e nel rispetto del Codice Stradale.



L'eventuale cancello o serranda a protezione della proprietà laterale, deve essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, del veicolo in attesa di ingresso. Tale arretramento dovrà essere di almeno m. 5,00 dal filo della carreggiata.

In caso di motivata impossibilità tecnica di procedere all'arretramento, in alternativa, è data la possibilità di dotare i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza.

È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o delle serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade cieche o comunque con traffico limitato.

- 52.3) Non sono ammesse parti mobili dei cancelli o delle serrande che invadano spazi pubblici.
- 52.4) Le rampe di accesso ai piani interrati non potranno avere una pendenza massima superiore al 20% e dovranno essere distaccate dalle pareti dell'edificio, con interposizione di terrapieno.

### **ART. 53**

#### **CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI INTERRATE**

- 53.1) I cavedi, le chiostrine, i pozzi di luce sono quegli accorgimenti, bucatore ed elementi architettonici atti a fornire aria e luce a particolari ambienti, all'interno della sagoma degli edifici. A prescindere dalla loro definizione, sono comunque vietati quelli aventi dimensioni planimetriche inferiori a mt. 1,50 x 1,50.
- 53.2) I cavedi, i pozzi di luce e le chiostrine potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni, situati a livello del pavimento.
- 53.3) Il fondo dei cavedi, pozzi di luce e chiostrine, deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
- 53.4) Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
- 53.5) Le intercapedini realizzate in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o, quanto meno, ispezionabili e dotate sul fondo di apposita cunetta per le acque di deflusso



## ART. 54

### SCALE E ASCENSORI

- 54.1) Ogni rampa di scala, ove speciali normative non impongano dimensioni e larghezze maggiori, dovrà avere una larghezza utile non inferiore a:
- cm. 120, per le scale che servano più di una unità immobiliare;
  - cm. 80, per le scale che servano una sola unità immobiliare.
- In ogni caso, tutte le scale dovranno avere conformazione e larghezza adeguata ad ospitare facilmente eventuali servomeccanismi ed elevatori, atti a garantire il superamento delle barriere architettoniche da parte di svantaggiati motorii, in base alle vigenti disposizioni di legge in materia.
- 54.2) Il vano scala deve, di norma, essere aerato ed illuminato direttamente dall'esterno, fatte salve diverse disposizioni per l'edilizia economica e popolare. Le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.
- 54.3) Fatte salve le specifiche prescrizioni antincendio, gli edifici di civile abitazione devono essere serviti da scale interne dimensionate e realizzate a prova di "fumo interno" secondo parametri di cui al D.M. 16/05/1987 n° 246.
- 54.4) Gli ascensori dovranno essere di tipo e dimensioni conformi alle vigenti normative in materia di superamento delle barriere architettoniche.
- 54.5) La realizzazione di ascensori o rampe per il superamento delle barriere architettoniche va in deroga alla normativa urbanistico-edilizia ed al R.E.C. vigente.

## ART. 55

### FORNI, CAMINI, CANNE FUMARIE, COMIGNOLI

- 55.1) Si definiscono camini quei condotti utilizzati per l'evacuazione dei prodotti della combustione di un singolo apparecchio termico.
- 55.2) Si definiscono canne fumarie quei condotti utilizzati per l'evacuazione dei prodotti della combustione di più apparecchi termici.
- 55.3) Si definiscono comignoli i dispositivi posti a coronamento di un camino o di una canna fumaria, atti a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione.



- 55.4) Camini, canne fumarie e comignoli devono rispondere ai requisiti previsti dalle normative vigenti.
- 55.5) Quando un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure impianti di riscaldamento centralizzato che non siano a funzionamento completamente elettrico, per l'ottenimento del certificato di abitabilità o agibilità occorre far riferimento alle normative vigenti in materia.
- 55.6) Le canne fumarie esterne ed i comignoli devono essere, per forma e rivestimenti, congruenti con l'edificio al quale sono applicati.
- 55.7) Le canne fumarie multiple devono essere accorpate in un unico elemento integrato con il fronte dell'edificio.
- 55.8) Nelle zone "A" e nelle strutture storiche di cui alle categorie previste dall'art. 52 i comignoli e gli sfiati devono essere preferibilmente in muratura a vista oppure intonacati e devono uniformarsi, anche per la copertura, alle tipologie tradizionali.
- 55.9) È sempre ammessa la copertura in cotto od in lamiera di rame.
- 55.10) Ogni apparecchio di combustione, senza esclusione alcuna, dovrà essere dotato di idonea canalizzazione, completa di comignolo per espulsione di fumi. La canalizzazione dovrà essere sopraelevata di m. 1,00 oltre il colmo del tetto e di m. 2,00 oltre il pavimento delle coperture piane, con esclusione di fori sui prospetti.  
La fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di m. 10,00 da qualunque finestra situata a quota uguale o superiore.
- 55.11) Le canne fumarie non possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.
- 55.12) I camini degli impianti artigianali o industriali devono essere muniti di idonee apparecchiature e filtri fumivori, riconosciute dalla competente A.S.L. idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché approvate dai Vigili del Fuoco, per quanto di competenza.
- 55.13) È ammesso eccezionalmente lo scarico a parete dei prodotti della combustione (alle condizioni delle norme UNI - CIG 7129/29 e per potenzialità inferiori a 35 Kw.), nei casi previsti dal D.P.R. 412/93.
- 55.14) In tutte le zone "A" e nelle strutture storiche di cui alle categorie previste dall'art. 52 è vietata l'installazione di canne fumarie in acciaio o comunque



metalliche sui fronti principali dei fabbricati, qualunque sia la categoria di intervento dell'immobile.

Le canne fumarie metalliche potranno essere realizzate sui fronti posteriori e comunque non visibili dalla pubblica via, nei fabbricati non assoggettati a procedura di restauro conservativo o scientifico.

Nei fabbricati assoggettati a procedura di restauro conservativo o scientifico è consentito installare le canne fumarie all'esterno, qualora non sia possibile la loro collocazione all'interno, esclusivamente sui fronti posteriori ed a condizione che siano rivestite, intonacate e tinteggiate del colore del prospetto in cui vengono inserite o abbiano le caratteristiche storico - architettoniche dell'immobile oggetto di intervento.

55.15) È vietata l'apertura di nicchie per l'alloggiamento di contatori sui fronti principali di edifici localizzati nelle zone "A" o per strutture storiche di cui alle categorie previste dall'art. 48 o che, comunque, abbiano peculiari valenze architettoniche, storiche e testimoniali.

È vietata, parimenti, l'installazione di condutture impiantistiche nei prospetti principali di tali fabbricati.

Negli altri fabbricati è ammessa la creazione delle nicchie a condizione che il serramento di chiusura esterno venga uniformato alle caratteristiche del prospetto in cui queste si inseriscono.

## ART. 56

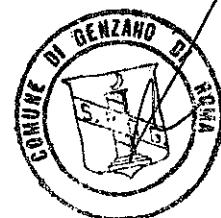
### IMPIANTI TECNOLOGICI

Ai sensi D.M. 37/2008, sono definiti impianti tecnologici gli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro - sanitari, del gas, per il sollevamento e per la protezione antincendio. Rientra nella suddetta definizione ogni altro impianto tecnologico logicamente assimilabile ai precedenti.

Le prescrizioni del presente articolo riguardano in particolare:

#### 56.1) **Impianti termici.**

Ai fini della rispondenza degli impianti termici, oltre alla osservanza delle specifiche norme di settore, è condizione necessaria che ogni centrale termica, focolare, stufa, forno e simili, di qualunque tipo purché non elettrico, abbia una



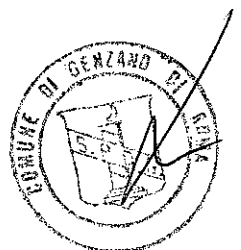
canna fumaria propria, opportunamente dimensionata, per la eliminazione dei prodotti di combustione.

I camini industriali e dei locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione in materia. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni, canne fumarie di cucine di ristoranti, pizzerie e laboratori di gastronomia o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modalità di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo. Gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, nei seguenti casi:

- a) Nuove installazioni di impianti termici, anche se al servizio delle singole unità immobiliari;
- b) Ristrutturazioni di impianti termici centralizzati;
- c) Ristrutturazioni della totalità degli impianti termici individuali appartenenti ad uno stesso edificio, trasformazioni da impianto termico centralizzato ad impianti individuali;
- d) Impianti termici individuali, realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato

Le disposizioni sopra indicate possono non essere applicate in caso di mera sostituzione dei generatori di calore individuali o qualora si adottino generatori di calore che, per i valori di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297 e comunque nei seguenti casi:

- e) Singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali ed idonei o comunque adeguabili all'applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore;



- f) Nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato, dalla legislazione nazionale o regionale vigente, a categorie di intervento di tipo conservativo, precedentemente mai dotato di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo;
- g) Per le strutture edilizie e gli ambiti a carattere storico definiti all'art. 48, quanto sopra potrà essere realizzato previa richiesta di Autorizzazione.

#### 56.2) **Impianti radiotelevisivi e satellitari.**

L'installazione di antenna televisiva e satellitare, in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale, deve avvenire con impianto centralizzato.

Tale prescrizione deve essere rispettata in caso di intervento di adeguamento degli impianti ai sensi della D.M. 37/2008

Per le **strutture edilizie e gli ambiti a carattere storico definiti all'art. 52**, qualora non presenti, gli impianti suddetti devono essere inseriti con le medesime modalità definite per le nuove costruzioni ed in modo, quando possibile, che non siano visibili dal fronte strada o da particolari visuali aperte.

In caso di particolare impatto visivo delle antenne precedentemente collocate, l'Amministrazione ha facoltà di richiederne lo spostamento e l'eventuale raggruppamento in unica antenna condominiale.

#### 56.3) **Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici affini.**

L'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, deve essere prevista preferibilmente con inclinazione variabile Sud-Est - Sud-Ovest.

Nel caso di coperture piane gli impianti dovranno essere opportunamente occultati alla vista con parapetti o altro tipo di schermatura.

Nel caso di copertura a falda inclinata gli impianti dovranno essere collocati secondo la pendenza della falda stessa e con i serbatoi di accumulo all'interno della copertura.

Per le **strutture edilizie e gli ambiti a carattere storico definiti all'art. 48**, non è ammessa la collocazione degli impianti all'esterno.

Per le strutture edilizie e gli ambiti a carattere storico definiti all'art. 48, rimane comunque salva la possibilità di negare legittimamente l'installazione dei pannelli che risultino assolutamente incompatibili con l'aspetto ed il valore



storico - architettonico degli edifici interessati o del comparto nel quale sono inseriti.

Su tutto il territorio particolare attenzione dovrà essere posta, inoltre, nel valutare le richieste di installazione di pannelli in corrispondenza di "nodi urbani" di particolare importanza e visibilità

Le installazioni di pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui al presente Regolamento sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e la conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore, congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici comunali della dichiarazione di conformità prevista dal D.M. 37/2008

- 56.4) In ottemperanza a quanto prescritto dalla L.R. 23/2000, il Regolamento regionale per la riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso n. 8 del 18/04/05 viene considerato a tutti gli effetti parte integrante del presente Regolamento

#### **ART. 57**

#### **CONTROLLO AMBIENTALE E SANITARIO PER LA PROTEZIONE DALLE ESPOSIZIONI AI CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI**

- 57.1) Ai sensi del sesto comma dell'art. 8 della Legge 22.02.2001, n. 36, (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici e s.m.i.), il Comune si dota di uno specifico Regolamento o Piano Regolatore Speciale delle radiofrequenze e per il controllo dell'elettrosmog.

Detto Regolamento o Piano, redatto da qualificati specialisti, definisce gli aspetti di inserimento ambientale, paesistico e di tutela sanitaria della popolazione delle apparecchiature radioemittenti o generatrici di significativi campi elettrici e magnetici.

- 57.2) Nelle more dell'approvazione ed entrata in vigore del suddetto Regolamento o Piano Regolatore Speciale, i progetti per l'installazione di antenne emittenti, elettrodotti e di ogni altra apparecchiature che produca inquinamento



elettromagnetico, dovranno essere corredati del preventivo parere favorevole della competente A.S.L..

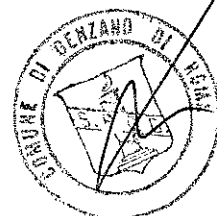
Il Comune si riserva la motivata facoltà di sottoporre detti progetti all'ulteriore parere di qualificati esperti indipendenti.

57.3) Il suddetto Regolamento o Piano Regolatore Speciale viene approvato dal Consiglio Comunale, previa acquisizione del positivo parere da parte della competente A.S.L. e/o di altri Enti all'uopo eventualmente preposti.

57.4) Il Sindaco può imporre, con motivato provvedimento, l'adeguamento degli impianti esistenti al suddetto Piano Regolatore.

Può altresì disporre, con propria ordinanza, la immediata chiusura o disattivazione degli impianti che risultassero non conformi alle normative di legge.

57.5) Il Comune attiva gli organi competenti, ovvero qualificati esperti indipendenti, per il periodico controllo della rispondenza delle radioemissioni e dei campi elettrici e magnetici alle normative di legge.



## ART. 58

### **OBBLIGHI, RACCOMANDAZIONI E INDIRIZZI PER IL RISPARMIO ENERGETICO, L'UTILIZZO DI FONTI DI ENERGIA RINNOVABILI E L'IMPIEGO DI TECNOLOGIE BIOCLIMATICHE.**

L'Amministrazione può favorire, mediante speciali iniziative incentivanti, gli interventi edilizi che si attengano alle soluzioni raccomandate e suggerite nel presente Articolo.

#### **58.1) Soluzioni obbligatorie o raccomandate.**

- a) Illuminazione degli spazi esterni. E' fatto obbligo osservare le prescrizioni del Regolamento Regionale per la riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso n. 8 del 18/04/05.
- a) Diritto al sole. Nelle nuove costruzioni sono raccomandate soluzioni progettuali atte a garantire distanze sufficienti per un corretto soleggiamento delle superfici esposte.
- b) Illuminazione di porticati aperti al pubblico transito. È raccomandato l'utilizzo di lampade a ridotto consumo energetico.
- c) Riduzione degli effetti del gas Radon. Sono raccomandate le soluzioni progettuali atte a garantire una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.
- d) Controllo degli impianti elettrici per illuminazione. È raccomandato l'impiego di dispositivi di controllo / regolazione dei consumi (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).
- e) Controllo della temperatura ambiente. Nella stagione fredda la temperatura interna degli edifici dovrà corrispondere ai limiti di legge. È raccomandata l'installazione di sistemi di regolazione (valvole termostatiche, ecc.) che, agendo sui singoli elementi radianti, mantengano la corretta temperatura degli ambienti riscaldati, specie in presenza di apporti gratuiti, esterni ed interni.
- f) Adozione di caldaie a condensazione. Secondo quanto definito all'art.4 del DPR 59/09, in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, appartenenti alle categorie E1 ed E2 così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3 del DPR 26 agosto 1993 n. 412, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100kW, è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti. Le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione



degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa, devono essere dichiarate nella relazione di cui al comma 25 dell'art. 4 del DPR 59/09. In caso di ristrutturazione o di installazione dell'impianto termico devono essere realizzati gli interventi necessari per permettere, ove tecnicamente possibile, la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità abitativa. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, ovvero l'adozione di altre soluzioni impiantistiche equivalenti, devono essere evidenziati nella relazione tecnica di cui sopra. Inoltre, ai sensi dell'articolo 26 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, gli impianti termici al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia sia rilasciata dopo il 30 giugno 2000, devono essere dotati di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del consumo energetico per ogni singola unità immobiliare.

- g) Adozione di collettori solari per la produzione di acqua calda. È raccomandata negli edifici adibiti a residenza con tetto piano o con falde esposte a sud, sud-est o sud-ovest. L'impianto va dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.
- h) Contabilizzazione del calore di tipo individuale. Fatto salvo quanto prescritto alla precedente lettera f, è raccomandata per ripartire la spesa energetica in base ai consumi reali di ogni singolo proprietario.
- i) Consumo di acqua potabile. Sono raccomandate: la contabilizzazione individuale; l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico; la realizzazione di cisterne d'accumulo delle acque meteoriche, per l'irrigazione del verde pertinenziale e per gli usi condominiali.
- j) Realizzazione di strutture di tamponamento (pareti verticali, coperture, ecc.). Viene raccomandato un livello di isolamento termico superiore a quello minimo previsto dal regolamento nazionale, allo scopo di ridurre il consumo di energia nella stagione invernale (la norma può riguardare sia gli edifici nuovi, sia gli edifici oggetto di ristrutturazione).



- k) Utilizzo di vetri doppi. Sono raccomandati nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di facciate.

58.2) **Soluzioni suggerite.**

- a) Adozione di serre bioclimatiche e logge aventi lo stesso scopo, muri ad accumulo, ecc.. Detti elementi architettonici sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici.
- b) Adozione di "tetti verdi", piani o inclinati, per il miglioramento dell'inerzia termica e per il drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
- c) Utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette, onde garantire condizioni di comfort elevate con costi d'installazione competitivi.
- d) Razionale utilizzo delle superfici trasparenti. Per le nuove realizzazioni è consigliato l'orientamento del corpo di fabbrica entro un settore di  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico, nonché l'applicazione di adeguate schermature.
- e) Utilizzo di pannelli solari fotovoltaici, preferibilmente allacciati alla rete elettrica di distribuzione.
- f) Scelta dei materiali e delle finiture. È suggerito, in ogni caso, l'uso di materiali naturali e finiture biocompatibili.
- g) Adozione di sistemi di ventilazione e condizionamento, muniti di accorgimenti atti ad impedire l'immissione e il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti prodotte.

**ART. 59**

**DISPOSIZIONI IN MATERIA DI ARCHITETTURA SOSTENIBILE E  
BIOEDILIZIA**

- 59.1) Al fine di salvaguardare l'ambiente, il territorio e la salute degli abitanti, il Comune incentiva la sostenibilità energetico-ambientale nella progettazione e realizzazione di opere edilizie pubbliche e private, individuando e promuovendo l'adozione e la diffusione di principi, modalità e tecniche proprie dell'architettura sostenibile e della bioedilizia, ivi compresi quelli tesi al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della



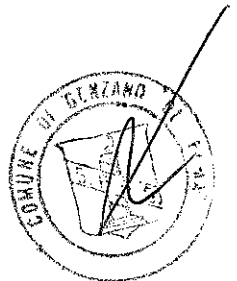
direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e successive modifiche.

59.2) Ai fini di tale legge, per interventi di edilizia sostenibile, di architettura sostenibile e di bioedilizia si intendono gli interventi che soddisfano i seguenti requisiti:

- a) perseguire uno sviluppo armonioso e sostenibile del territorio, dell'ambiente urbano e dell'intervento edilizio;
- b) tutelare l'identità storica degli agglomerati urbani e favorire il mantenimento dei caratteri storici e tipologici legati alla tradizione degli edifici;
- c) favorire il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- d) realizzare risparmi sul consumo di acqua potabile, attraverso il recupero e il riutilizzo delle acque piovane, il riutilizzo, per usi compatibili, delle acque grigie e sistemi di trattamento delle acque di scarico;
- e) garantire il benessere, la salute e la sicurezza degli occupanti;
- f) ricercare e applicare tecnologie edilizie sostenibili sotto il profilo ambientale, economico e sociale al fine di soddisfare le necessità del presente senza compromettere quelle delle future generazioni;
- g) utilizzare materiali, tecniche costruttive, componenti per l'edilizia, impianti, elementi di finitura e arredi fissi biocompatibili, sostenibili, ecologici e non nocivi per la salute;
- h) privilegiare l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico.

59.3) Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui rispettivamente all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche è obbligatorio:

- a) il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;
- b) l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;



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

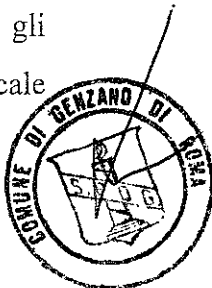
Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici. Sono altresì fatti salvi, nel caso di ristrutturazioni edilizie, eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati relativi agli interventi per il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e grigie di cui al comma 3, lettera a).

59.4) Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica di cui, rispettivamente, all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del d.p.r. 380/2001, è obbligatoria l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare:

- a) il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari in misura non inferiore a quanto stabilito dalle vigenti normative;
- b) il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio di estensione superficiale di almeno 100 metri quadrati.

La progettazione degli interventi edilizi ai sensi del comma 1 deve curare l'integrazione con le strutture del fabbricato o del quartiere. Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici nonché eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati. Per i titoli abilitativi relativi all'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, si applica quanto previsto dall'articolo 19, comma 4, della legge regionale 28 dicembre 2007, n. 26 (Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2008).

59.5) Al fine di preservare l'identità storica e culturale del patrimonio edilizio e architettonico e le relative tradizioni e tecniche costruttive e tipologiche, gli elementi costruttivi presenti negli edifici storici e nell'edilizia tradizionale locale



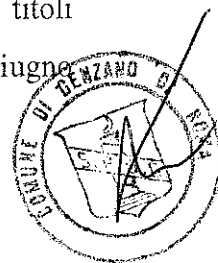
e/o rurale che trovano piena rispondenza nei principi dell'architettura sostenibile e della bioedilizia ai sensi della presente legge devono essere preservati.

Per gli interventi di recupero degli edifici suddetti, deve essere assicurata assicurare la conservazione ed il ripristino degli elementi e delle soluzioni costruttive proprie dell'architettura sostenibile e della bioedilizia ovvero la sostituzione degli stessi con materiali che ne mantengano inalterate le originali caratteristiche di biocompatibilità.

59.6) Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, è previsto, per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fissato dallo strumento urbanistico:

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

b) nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno



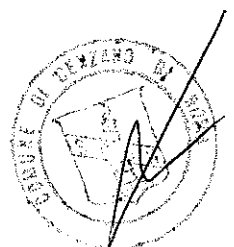
2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente regolamento, in merito alle distanze minime tra edifici e alla distanze minime di protezione del nostro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

c) sono scomputabili, ai sensi e secondo le modalità di cui all'art. 12 della LR 6/08 e fatto salvo quanto sopradetto per la deroga alle distanze minime:

- le serre solari con vincolo di destinazione e, comunque, di dimensioni non superiori al 15 per cento della superficie utile dell'unità abitativa realizzata;
- gli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, la captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione di consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno".

59.7) Il Comune dovrà prevedere la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, in misura crescente in relazione al livello di sostenibilità energetico-ambientale e comunque fino ad un massimo del 50 per cento, ovvero adottano, in riferimento agli edifici a maggiori prestazioni energetico-ambientali, altre forme di incentivazione, con apposita deliberazione. Fino all'adozione di tale delibera, sarà applicata una riduzione del 20% degli oneri di urbanizzazione secondaria. Tale riduzione dovrà essere garantita da una polizza fideiussoria, che potrà essere svincolata solo dal Comune di Genzano di Roma.

Al termine dei lavori, anche ai fini dello svincolo della suddetta polizza, dovrà essere presentata una perizia giurata, a firma di un tecnico abilitato, attestante la regolare esecuzione delle opere, nel rispetto della documentazione depositata in relazione agli interventi di risparmio idrico, fonti rinnovabili e bioedilizia.



## **TITOLO II**

### **INTERVENTI SUL SUOLO**

#### **ART. 60**

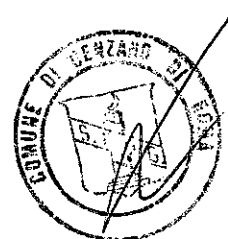
##### **MARCIAPIEDI**

- 60.1) Le strade, di norma, devono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, sopraelevati di circa 10 - 15 cm. rispetto al piano stradale o comunque chiaramente distinti dalla carreggiata, mediante dissuasori stradali od altri accorgimenti tecnici.
- 60.2) I marciapiedi di nuova realizzazione devono avere, di norma e tranne motivate eccezioni, una larghezza minima di metri 1,50, compreso il bordo, ed essere dotati, negli incroci ed in corrispondenza degli attraversamenti, di appositi accorgimenti conformi alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
- L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino. L'eventuale dislivello dovrà essere compreso tra 0,00 e 2,00 cm.
- 60.3) I nuovi marciapiedi e le ripavimentazioni di quelli esistenti, devono essere preferibilmente realizzati con materiale autobloccante, posto in opera a secco su adeguato sottofondo, onde favorire il drenaggio e consentire, senza compromettere la continuità e l'aspetto estetico, tutte le operazioni di riparazione, sostituzione ed intervento relative alle reti tecnologiche sottostanti.
- 60.4) Per i marciapiedi rialzati, il bordo di contenimento deve essere realizzato in materiale lapideo naturale o artificiale, in c.l.s. granigliato o liscio, colorato e non.
- 60.5) Nel Centro Storico le pavimentazioni dei marciapiedi devono essere realizzate sulla base di progetti specificatamente dedicati ed approvati.

#### **ART. 61**

##### **PISTE CICLABILI E AREE DI SERVIZIO**

- 61.1) Le piste ciclabili sono quelle previste dal Codice della Strada.

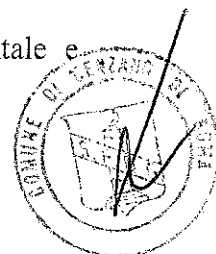


- 61.2) Le piste ciclabili, nel loro insieme, devono formare un sistema continuo, costituito da una maglia di percorsi protetti e finalizzati ad una mobilità individuale alternativa al mezzo meccanico.
- 61.3) La realizzazione di tali interventi dovrà essere compatibile con uno specifico programma per la realizzazione di itinerari ciclabili o pedonali nel territorio comunale.
- 61.4) I percorsi dovranno mettere in relazione il maggior numero possibile di luoghi generatori di interessi collegando, in modo continuo tra loro, le diverse parti della città e questa con i centri dell'agro.
- 61.5) La continuità delle piste ciclabili dovrà essere garantita anche attraverso diverse soluzioni tipologiche in funzione dello stato fisico dei luoghi e delle sezioni stradali esistenti.
- 61.6) In sede di progettazione degli interventi, devono essere previste aree di servizio attrezzate alla sosta delle biciclette lungo i percorsi ciclabili ed in corrispondenza di particolari punti nodali a cui attribuire la funzione di scambiatore di traffico.

## **ART. 62**

### **CARATTERISTICHE DELLE PISTE CICLABILI**

- 62.1) Le piste ciclabili devono avere una larghezza minima di m. 2,50 se a doppio senso di marcia o di m. 1,50 se a senso unico.
- 62.2) La sezione minima, maggiorata di 20 cm. per lato, deve essere sgombra da qualsiasi oggetto per una altezza minima di m. 2,30.
- 62.3) Il percorso ciclabile deve essere separato dal traffico carrabile, mediante soluzioni tecniche adeguate.
- 62.4) La pavimentazione della pista deve essere diversa da quella della sede stradale destinata al traffico carrabile. Tale differenziazione deve essere conservata in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti.
- Nel caso in cui venga utilizzato lo stesso materiale, la individuazione visiva della pista deve essere assicurata dall'uso di una diversa pigmentazione.
- 62.5) La presenza di un incrocio deve essere segnalata con opportune sagomature della pista, quando le condizioni del luogo lo consentano.
- 62.6) Le piste ciclabili devono sempre essere dotate di segnaletica orizzontale e verticale ed adeguatamente illuminate.



62.7) Negli incroci semaforizzati, il flusso ciclabile può essere regolamentato unitamente a quello pedonale.



## TITOLO III

### PRESCRIZIONI VARIE

#### ART. 63

#### MANUTENZIONE, DECORO E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

- 63.1) Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica. Le finiture degli edifici in tutto il territorio comunale dovranno corrispondere alle indicazioni di cui agli articoli del titolo precedente ed essere opportunamente mantenute al fine di corrispondere alle esigenze di decoro urbano.
- 63.2) Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitante previsto dalla normativa vigente.
- Qualora non provvedano, il Sindaco ordinerà l'esecuzione, a tutte spese del proprietario, delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza e di decoro delle costruzioni.
- 63.3) Nei casi in cui ricorrano condizioni di immediato pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, fermo restando comunque gli adempimenti previsti dal D.P.R. 380/2001, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo a costruire, ma sotto la sua personale responsabilità, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

Per la dimostrazione delle effettive condizioni di pericolo è dirimente la relazione prodotta dai Vigili del Fuoco.

È, comunque, fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Dirigente e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta del titolo abilitativo a costruire, qualora richiesto ai sensi delle presenti norme.

Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.



- 63.4) I proprietari di immobili, in particolare di quelli ubicati in centro storico dovranno, per quanto possibile, inibire i siti di nidificazione dei colombi mediante opere di risanamento e/o idonei accorgimenti tecnici.

## ART. 64

### ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE

- 64.1) Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
- 64.2) Sono ammessi i seguenti aggetti sul suolo pubblico, fatto salvo l'esistente:
- cm. 10,00 per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, vetrine, fino all'altezza di m. 2,20 dal piano finito del marciapiede. Quando il suolo pubblico è costituito da strada o altro percorso privo di marciapiede, l'altezza suddetta è elevata a m. 2,50. In situazioni particolari, che possano costituire pericolo per la pubblica incolumità o intralcio per la circolazione, l'Amministrazione potrà motivatamente negare l'autorizzazione per la realizzazione di detti elementi aggettanti.
  - I balconi e le pensiline sono consentiti solo lungo le strade aventi sezione maggiore di m. 7,00, compresi gli eventuali marciapiedi. In tal caso gli aggetti non dovranno essere superiori a cm. 100 e dovranno essere posti ad un'altezza superiore a m. 4,50 dal piano stradale, ovvero superiore a m. 4,00 dal piano del marciapiede, se esistente. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 50 cm. dal bordo del marciapiede, qualora esistente;
  - Le vetrate e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 misurata dal piano del marciapiede e, in mancanza di marciapiede o in caso di superamento del ciglio di questo, ad un'altezza non inferiore a m. 4,50 dal piano stradale;
  - Le insegne d'esercizio non possono sporgere su suolo pubblico più di 20 cm dalla facciata del fabbricato e vanno installate ad un'altezza superiore a ml. 2,20 dal marciapiede. Quando il suolo pubblico è costituito da strada, l'altezza è elevata a ml. 2,50



- 64.3) Gli elementi aggettanti, chiusi o aperti che siano, sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà, dai fabbricati e dal ciglio stradale.
- 64.4) Fatte salve le vigenti disposizioni di legge sulla distanza minima dai confini di proprietà, e dal ciglio stradale, per gli edifici pubblici o di notevole interesse artistico e architettonico, il Dirigente può consentire sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.
- 64.5) Le tende dei negozi devono avere un'altezza minima dal marciapiede o dal piano stradale pedonale di m. 2,20.

## **ART. 65**

### **NUMERAZIONE CIVICA**

È di competenza degli Uffici Comunali l'attribuzione del numero civico e degli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili), nel rispetto delle leggi vigenti.

La normativa in merito è definita da apposito atto comunale. La rimozione o l'alterazione della numerazione senza l'autorizzazione comunale costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle conseguenti sanzioni.



## **TITOLO IV**

### **AREE VERDI**

#### **ART. 66**

##### **VERDE PRIVATO**

66.1) In assenza di strumenti urbanistici attuativi che prevedano norme diverse, gli spazi privati inedificati di pertinenza degli edifici devono essere, di norma, destinati a parco o giardino per almeno metà della superficie complessiva e mantenuti in modo decoroso.

È vietato l'uso di tali spazi per costruzioni precarie o antiestetiche quali: serre fatiscenti, baracche, gabbiotti, ecc., ovvero per deposito di materiali in disuso.

66.2) Fatto salvo quanto indicato al punto precedente e nel rispetto delle norme del Codice Civile, non sono soggetti ad autorizzazione, in quanto assimilati ad opere mobili di arredo, i piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi, quali:

- Legnaie, con altezza massima m. 2,00 e superficie massima di mq. 5
- Barbecue o piccoli focolai
- Cucce per cani, con altezza massima m. 2,00 e superficie massima di mq. 2,00;
- Gazebo in struttura leggera;
- Piccoli ricoveri per attrezzi da giardino, con altezza massima m. 2,00 e superficie massima di mq. 2,00.

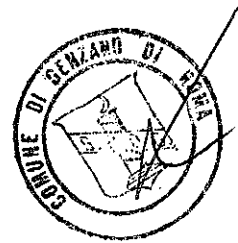
#### **ART. 67**

##### **SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE**

67.1) In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo.

La scelta e la collocazione delle essenze è regolamentata dalle specifiche norme previste dall'apposito Piano Territoriale Paesistico n. 9 e/o successivi aggiornamenti.

67.2) La distanza dai confini per nuove piantumazioni è quella prevista dal Codice Civile ed è così ulteriormente regolamentata:

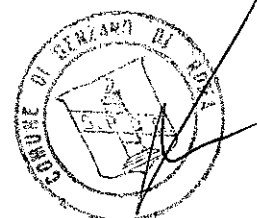


- Arbusti: cm. 50;
  - Alberi di media dimensione: ml. 3,50;
  - Alberature di alto fusto: ml. 5,00;
- 67.3) Dagli edifici, le distanze devono essere tali da garantire l'armonico sviluppo della chioma senza interferenze con le facciate degli edifici medesimi.
- 67.4) È vietato piantare alberi e siepi, lateralmente alle strade esterne ai centri abitati, a distanze minori dalle seguenti:
- a) Per gli alberi: m. 3,00 misurati dal confine della strada, salvo che dalle Autorità competenti siano consentite distanze minori;
  - b) Per le siepi, tenute all'altezza non maggiore di 2,00 m. sul terreno: cm. 50 misurati dal confine di proprietà. In ogni caso la distanza non può essere mai minore di m. 1,00 misurata dal ciglio stradale;
  - c) Per le siepi di maggior altezza la distanza sarà di m. 3,00 misurati dal ciglio stradale.
- 67.5) Le alberature di essenze non da frutto, aventi diametro del tronco superiore a 0,30 m. - rilevato a 2,00 m. dal colletto - devono essere rigorosamente conservate e mantenute.
- 67.6) L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità, mediante apposito nulla osta del Dirigente dell'Ufficio Tecnico, che si avvarrà, eventualmente, della consulenza del Corpo Forestale dello Stato.

In tale caso dovrà, di norma, essere prevista la sostituzione dell'essenza abbattuta con almeno un'altra prescelta tra quelle previste dal Piano Territoriale Paesistico, da collocarsi nella medesima posizione, in altra posizione all'interno della proprietà ovvero nel luogo pubblico indicato dal Comune.

Le alberature di sostituzione, con obbligo di attecchimento e di reimpianto in caso di mancato attecchimento, dovranno avere altezza minima di m. 4,50 ed essere del tipo dotato di zolla.

Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole di P.R.G.



- 67.7) L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale, nonché le eventuali sanzioni penali previste dalla legge.



## **TITOLO V**

### **ZONE AGRICOLE**

#### **ART. 68**

#### **DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

- 68.1) Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività strettamente connesse con essa. In queste zone gli interventi edilizi devono tendere alla conservazione dei valori tipici dell'agricoltura e del paesaggio agricolo ed alla difesa e promozione economica dell'impresa agricola, considerata come strumento indispensabile per la tutela dei beni ambientali.
- 68.2) Fatto salvo il pregresso, nelle zone agricole sono ammessi i soli interventi previsti e definiti all'art. 5 del presente Regolamento Edilizio.
- 68.3) Nelle zone agricole è vietato l'insediamento delle industrie classificate come insalubri dalla vigente legislazione, ad eccezione degli allevamenti animali e delle industrie adibite alla trasformazione, manipolazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici di cui ai punti precedenti.
- Tuttavia, in considerazione della peculiare struttura urbanistica dell'edificio, il Comune di Genzano di Roma ha facoltà di vietare, sul proprio territorio, l'allevamento intensivo di particolari tipi di animali, che producano effetti fortemente inquinanti dell'aria, dell'acqua e del suolo ovvero effluvi ed odori sgradevoli e contrari al decoro urbano ed alla pubblica igiene.
- 68.4) Per il rilascio del permesso di costruire a titolo gratuito, relativo alle costruzioni di cui ai precedenti punti del presente articolo, i richiedenti dovranno dimostrare di essere in possesso del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale, in conformità a quanto previsto dalla Legge 28.01.1977, n. 10.
- 68.5) Tutte le possibilità edificatorie, previste per le zone agricole dagli strumenti urbanistici generali, si intendono come utilizzabili una sola volta.
- I terreni, edificati o inediti, la cui superficie sia stata, anche in base a precedenti strumenti urbanistici, comunque già utilizzata per il calcolo degli indici edificatori previsti per le zone agricole, restano inediti anche nel caso di frazionamento successivo. Tale vincolo deve essere espressamente indicato.

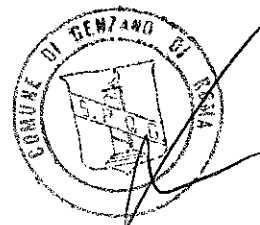


ove previsto, nei documenti a corredo della domanda tendente ad ottenere il titolo abilitativo a costruire e, per le nuove costruzioni, è trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari.

- 68.6) Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento richiesta, possono concorrere anche le superfici del fondo eventualmente interessate da vincoli di rispetto.
- 68.7) I volumi destinati ad abitazione devono essere separati da quelli destinati a stalla ed allevamenti di animali di ogni genere. Potranno essere invece contenuti nello stesso volume abitativo, ma a condizione che non comunichino direttamente con esso, i depositi, i magazzini, le cantine ed ogni altro genere di accessori agricoli, compatibilmente con i principi dell'igiene edilizia.
- 68.8) Allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario, tutti gli interventi edificatori di cui al presente articolo saranno subordinati all'impegno del proprietario, da riportarsi nel titolo abilitativo a costruire, di mettere a dimora adeguate cortine alberate, di essenze locali ammesse dal P.T.P., al fine di garantire il più corretto inserimento di detti manufatti nel paesaggio circostante.
- 68.9) Nelle zone agricole è vietato l'abbattimento ed ogni grave indebolimento delle capacità vegetative di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale. Il Comune, solo per inderogabili esigenze di pubblica utilità, ne autorizza l'abbattimento, purché venga accertata l'impossibilità di soluzioni tecniche alternative.
- 68.10) Nelle zone agricole, ai fini della salvaguardia delle specifiche caratteristiche del paesaggio genzanese, le **attività di cava e miniera** sono vietate.
- 68.11) Le attività agricole che comportino scavi e rinterri ed ogni altra azione che modifichi in modo rilevante l'aspetto del suolo, sono soggette alla procedura prevista per l'ottenimento del permesso di costruire. Per azioni che modifichino in modo rilevante l'aspetto del suolo si intendono, ad esempio, quelle che comportano la variazione dell'andamento naturale del terreno per altezze o profondità maggiori di cm. 60.
- 68.12) I fabbricati di servizio destinati a: stalle, pollai, fienili, ecc., dovranno distare dalle abitazioni almeno ml. 10,00.



- 68.13) Le concimaie dovranno essere in muratura, a fondo e pareti impermeabili, con pozzetto impermeabile di raccolta dei liquidi e dovranno essere poste ad una distanza dagli edifici non inferiore a ml. 25,00.
- 68.14) Gli edifici destinati ad alloggio dei lavoratori agricoli e degli imprenditori agricoli di al presente articolo avranno le dimensioni previste dalle vigenti disposizioni.
- 68.15) La volumetria consentita è in ogni caso data dalla sommatoria delle nuove volumetrie progettate più quella di eventuali edifici esistenti sul lotto di proprietà, a meno che questi non vengano demoliti.
- 68.16) Negli edifici esistenti aventi destinazione residenziale, la cui legittimità derivi dalla documentazione storico - catastale ufficiale, da regolari titoli abilitativi a costruire o dall'applicazione di leggi di condono edilizio, sono ammessi interventi di ristrutturazione e di consolidamento statico, oltre la demolizione-ricostruzione.
- I suddetti interventi sono consentiti anche quando la superficie asservita all'edificio non raggiunga il lotto minimo previsto per la zona.
- Dovranno essere rispettate sia l'altezza massima consentita nella zona, sia i distacchi dai confini degli edifici e delle strade, sia le fasce di rispetto stradale previste dal Piano o dalla legislazione vigente.
- 68.17) È consentito l'accorpamento, mediante demolizione e ricostruzione, delle volumetrie legittimamente esistenti solo se insistenti sulla stessa proprietà.
- Detto accorpamento potrà avvenire a condizione che la volumetria finale, la S.L., la S.U.L. e la S.C. del nuovo edificio non superi la somma delle volumetrie, delle S.L., delle S.U.L. e delle S.C. degli edifici esistenti che si vogliono accorpare e che le destinazioni d'uso del nuovo edificio rispettino, in superficie e volume, quelle legittimamente acquisite.
- L'accorpamento è consentito anche quando la superficie asservita non raggiunga il lotto minimo previsto per la zona.
- Dovranno essere rispettate sia l'altezza massima consentita nella zona, sia le fasce di rispetto stradale, sia i distacchi dai confini e dagli edifici previsti dal Piano o dalla legislazione vigente.



Le tipologie adottate per i suddetti interventi dovranno essere conformi al contesto ambientale, secondo le caratteristiche formali, tecnologiche e di finitura tipiche del casale della campagna romana.

- 68.18) Gli annessi agricoli possono essere realizzati, fatto salvo quanto previsto da vincoli di tutela ambientale, fino ad un massimo di 20 mq. per ogni 5.000 mq. di terreno, con un'altezza massima alla gronda di m. 3,20.

Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

- 68.19) Nelle zone agricole è consentito l'insediamento di impianti ed industrie per la lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli prodotti nell'area interessata dall'intervento, nel rispetto dei parametri e degli indici di zona.

Ove tali impianti superino la superficie complessiva di mq. 1.500, ovvero risultino inquinanti, saranno soggetti alle procedure di valutazione di impatto ambientale.

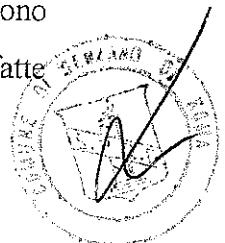
- 68.20) Nelle zone agricole, per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione e per gli accorpamenti, il permesso di costruire è subordinato alla realizzazione di cisterne, completamente interrato e coperte da manto erboso, per il recupero delle acque pluviali.

Dette cisterne dovranno avere capacità proporzionale alle dimensioni aziendali ed alle tipologie colturali. Il calcolo della capacità dovrà essere adeguatamente studiato e dimostrato nell'ambito delle relazioni agropedologiche da allegare ai progetti.

## ART. 69

### DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ DI CARATTERE AGRITURISTICO

- 69.1) Nelle zone agricole, a sostegno ed integrazione del reddito aziendale, sono ammesse le attività a carattere agriturismo, nei modi e nei limiti previsti dalla vigente legislazione in materia.
- 69.2) Nelle proprietà o nei consorzi di proprietà, aventi superficie aziendale non inferiore ai minimi stabiliti per le varie sottozone agricole E - come individuate e normate negli appositi strumenti urbanistici comunali, regolarmente approvati ai sensi delle leggi regionali n. 38/1999 e n. 8/2003 (e s. m. i.), sono consentite, al fine di garantire le condizioni minime di buona gestione di siffatte



iniziative - anche in riferimento alle esigenze del mercato turistico - le seguenti attività di carattere commerciale, sportivo e ricreativo nonché l'installazione delle attrezzature conseguenti:

- Gioco del tennis;
- Campi di allenamento per il golf;
- Giochi di tiro a segno con armi non da fuoco;
- Piscine scoperte, delle dimensioni massime di m. 8,00 x 16,00;
- Percorsi ginnici attrezzati;
- Pesca sportiva;
- Maneggio, equitazione, ippoterapia;
- Allevamento, pensionato, mostra e vendita di animali domestici;
- Produzione, mostra e vendita di prodotti agricoli, anche trasformati, di produzione propria;
- Attività florovivaistiche e vendita di prodotti per il giardinaggio.
- Altre attività, logicamente assimilabili alle precedenti.

69.3) Nelle more di approvazione degli appositi strumenti urbanistici comunali redatti ai sensi delle leggi regionali n. 38/1999 e n. 8/2003 - e s. m. i. - di cui al punto precedente, la superficie minima aziendale necessaria per l'applicazione delle norme di cui al presente articolo è pari a mq. 30.000, o comunque a quanto stabilito dalle norme del P.T.P.R..

69.4) La realizzazione delle strutture sportive e ricreative di cui sopra ha lo scopo di provvedere all'integrazione del reddito dell'azienda agricola complessivamente ed unitariamente intesa. Pertanto tale tipo di strutture potranno essere realizzate esclusivamente dagli imprenditori agricoli a titolo principale ovvero da Società, Consorzi e Cooperative che abbiano come ragione sociale prevalente l'esercizio dell'attività agricola.

Per l'ottenimento dei relativi permessi a costruire, gli operatori dovranno predisporre un accurato Piano di Utilizzazione Aziendale, definendo con precisione le coltivazioni e le attività agricole da svolgere sul fondo.

L'abbandono delle coltivazioni e delle attività agricole suddette, comporta la decadenza dei permessi comunali relativi alle strutture di cui trattasi.

69.5) Le attrezzature sportive di cui sopra, rigorosamente scoperte, dovranno presentare superfici realizzate con manti permeabile erbosi e non potranno impegnare, nel complesso, una superficie maggiore di 1/20 della proprietà. Non



sono soggette alla suddetta limitazione le attrezzature per il golf, l'equitazione e simili.

- 69.6) A servizio delle attrezzature commerciali e sportive di cui ai punti precedenti è consentita, oltre che l'edificazione in base agli indici e parametri di zona, la realizzazione aggiuntiva di manufatti precari, realizzati unicamente in legno per la localizzazione di piccoli uffici, spogliatoi e servizi igienici. Detti manufatti, realizzati in un unico corpo di fabbrica, non potranno superare la superficie lorda di mq. 40,00 e l'altezza di ml. 3,00 - fermi tutti i parametri di distanza stabiliti per la zona.
- I manufatti dovranno essere realizzati con tecnologie e materiali che ne consentano un buon inserimento ambientale e la facile rimozione. Essi avranno carattere temporaneo e precario e saranno soggetti alle procedure per il rilascio del permesso di costruire ed alla stipula di una convenzione con il Comune, che definisca la durata temporale del permesso stesso e tutte le modalità gestionali.
- 69.7) I manufatti precari, di cui sopra, dovranno essere situati in contesti non impegnativi sotto il profilo paesistico e dovranno presentare, su tutti i lati, una schermatura realizzata con essenze arboree ed arbustive sempreverdi. In mancanza di fognatura, i liquami provenienti dai servizi igienici dovranno essere smaltiti con impianti di evapotraspirazione od altre idonee tecnologie non inquinanti, assentite dalla competente A.S.L.
- 69.8) I parcheggi e le strade di accesso alle suddette attività dovranno presentare il fondo permeabile e ricoperto da manto erboso naturale, mediante l'adozione delle opportune tecniche di consolidamento del terreno con elementi alveolari, che consentano l'inerbimento, o simili accorgimenti.
- 69.9) Sono vietate, in ogni caso, le pavimentazioni esterne impermeabili o asfaltiche.

## ART. 70

### DISCIPLINA DELLE SERRE AGRICOLE

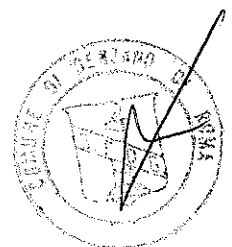
Ai sensi della legge regionale n. 34, del 12 agosto 1996 e successive modificazioni ed integrazioni, nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di serre fisse, che comportino trasformazione urbanistica e edilizia del territorio.

Le serre mobili non rientrano nella disciplina di cui al presente articolo.



In considerazione delle peculiari valenze paesistiche del territorio comunale e dei tipi di coltivazione storicamente consolidati, la realizzazione di serre fisse è limitata dai seguenti parametri e prescrizioni:

- a) È vietata la realizzazione di serre fisse su proprietà di superficie inferiore a mq. 4.000. La realizzazione di serre fisse è subordinata alle procedure per il rilascio del permesso di costruire;
- b) Le serre fisse possono essere realizzate soltanto da proprietari di terreni titolari del requisito legale di imprenditore agricolo a titolo principale;
- c) Il Comune si riserva, in ogni caso, la facoltà di negare i permessi, motivando adeguatamente il diniego, in caso di palese compromissione dei valori paesistici, storico - artistici ed ambientali;
- d) Le distanze minime dai confini, dalle costruzioni e dalle strade non potranno essere inferiori a quelle previste nella zona per le altre costruzioni;
- e) Valgono tutte le altre prescrizioni previste dalla legge regionale n. 34/96 e successive modificazioni ed integrazioni, non in contrasto con le più restrittive norme di cui sopra.



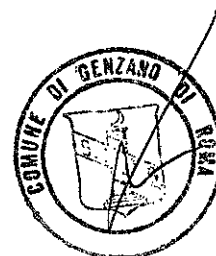
## **TITOLO VI**

### **ELEMENTI DI ARREDO URBANO**

#### **ART. 71**

#### **DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI DI ARREDO URBANO.**

- 71.1) L'Amministrazione comunale può assumere, nei tempi e nei modi che riterrà più opportuni, uno specifico provvedimento atto a definire gli elementi di Arredo Urbano per aree omogenee.
- 71.2) Per quanto concerne il Centro Storico (zona "A"), con riferimento all'art. 48, l'Amministrazione Comunale provvede a dotarsi di un "Progetto unitario di sistemazione degli spazi urbani del Centro Storico", che conterrà indicazioni sulle tipologie dei principali elementi di arredo urbano.
- 71.3) La collocazione sul territorio degli elementi di arredo - su area pubblica, su fronti pubblici e comunque visibili, in ambiente urbano - per un periodo superiore a trenta giorni, è soggetta a valutazione e progettazione preventiva mediante progetti planimetrici e documentazione fotografica a colori, idonei alla predetta valutazione. La collocazione deve rispondere ad esigenze di pubblica utilità e di sicurezza e non deve interferire con i flussi di traffico.
- 71.4) Per quanto concerne chioschi e edicole, la loro realizzazione è subordinata al rilascio del permesso di costruire.
- 71.5) A titolo puramente esemplificativo, rientrano tra gli elementi di Arredo Urbano i seguenti manufatti:
- Spazi pubblicitari:
    - ✓ Cartelloni, insegne pubblicitarie e altri indicatori pubblicitari:
    - ✓ Supporti per la cartellonistica, nei diversi formati standard.
    - ✓ Oggettistica sponsorizzata.
    - ✓ Vetrinette.
  - Attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici:
    - ✓ Supporti a stelo o mensola per illuminazione pubblica.
    - ✓ Corpi illuminanti.
  - Lapidi e cippi commemorativi.



- Cabine di pubblici servizi.
- Manufatti esterni al servizio delle reti.
- Tende pensili o poste sui fronti degli edifici visibili dalla pubblica via.
- Pavimentazioni:
  - ✓ Pavimentazioni stradali carrabili e marciapiedi.
  - ✓ Pavimentazioni percorsi pedonali, scalinate, rampe, piazze.
- Manufatti per accessi pedonali e carrai.
- Pavimentazioni stradali, piazze, marciapiedi.
- Arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, gazebo, voliere, ecc.)
- Muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne.
- Sistemazione delle aree libere.
- Installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili in area pubblica.
- Chioschi e edicole
- Arredi minori (fontanelle, panchine, cestini portarifiuti, fioriere, rastrelliere porta biciclette, ecc.)
- Servizi igienici pubblici;
- Altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;
- Toponomastica stradale:
  - ✓ Targhe.
  - ✓ Supporti per la toponomastica e la segnaletica verticale.
- Supporti per le fermate degli automezzi pubblici.
- Pensiline per zone di sosta protette, fermate automezzi pubblici, percorsi coperti e strutture espositive temporanee;
- Transenne di delimitazione.
- Raccolta rifiuti urbani:
  - ✓ Cassonetti per raccolta dei rifiuti urbani.
  - ✓ Campani per la raccolta differenziata;
- Ogni altro elemento logicamente assimilabile ai precedenti.



## ART. 72

### MODALITÀ DI UBICAZIONE DEGLI ELEMENTI DI ARREDO URBANO.

- 72.1) La sistemazione degli oggetti facenti parte degli elementi di arredo e comfort urbano deve essere preceduta da specifici progetti.
- 72.2) Nel progetto devono essere evidenziati i percorsi pubblici, gli elementi architettonici ed ambientali di particolare valore, eventuali visuali prospettiche di particolare pregio, le relazioni spaziali e funzionali caratteristiche delle singole aree.
- 72.3) Il progetto deve evitare la casualità della collocazione dei singoli elementi dell'intervento e tendere a soluzioni organiche caratterizzate dalla continuità spaziale e temporale dei singoli interventi di arredo urbano su tutto il territorio comunale.



## TITOLO VII

### INSEGNE ED ALTRE FORME PUBBLICITARIE

#### ART. 73

#### INSEGNE

Le tipologie ammissibili per le insegne pubblicitarie sono definite, per il Centro Storico, nel quadro del “Progetto unitario di sistemazione degli spazi urbani del Centro Storico” (zona “A”), mediante specifici elaborati esemplificativi e per il resto del territorio comunale, mediante specifico provvedimento atto a definire gli elementi di Arredo Urbano per aree omogenee.

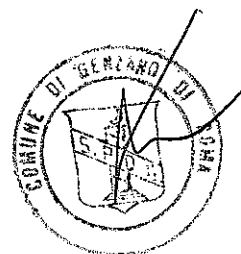
In alternativa, l'Amministrazione comunale provvede a dotarsi di apposito strumento denominato “Piano – programma per la regolamentazione delle insegne pubblicitarie e dei fronti commerciali”, che avrà valore cogente per le nuove istanze e si coordinerà con il “Progetto unitario di sistemazione degli spazi urbani del Centro Storico”, con il “Progetto unitario di sistemazione delle facciate del Centro Storico” (zona “A”) e/o con il provvedimento atto a definire gli elementi di arredo urbano per aree omogenee, come previsto all'art. 71, di cui rappresenterà uno specifico approfondimento.

Nelle more, in linea generale saranno ammesse solo le insegne del tipo a lettere singole con illuminazione indiretta.

Le insegne, salvo verifica della viabilità, se installate oltre i 2,20 ml. da terra potranno sporgere su suolo pubblico al massimo 0,20 ml.; se installate sotto i 2,20 ml. da terra potranno sporgere su suolo pubblico al massimo 0,10 ml..

Le insegne dovranno essere realizzate con materiali dai toni cromatici di tipo metallico, sui toni caldi, ed avere dimensioni, colori e caratteristiche tali da inserirsi con misura nel contesto urbano. Saranno vietate le insegne eccessivamente invadenti e dotate di colori particolarmente vivaci.

Nelle zone ricadenti all'interno del centro storico, non sono ammessi impianti o strutture pubblicitarie private. Nelle zone soggette a P.T.P. è prescritta la presentazione di Studio di Inserimento Paesaggistico secondo quanto previsto dalle norme del P.T.P.R..



Gli impianti pubblicitari privati già esistenti in caso di dismissione devono essere immediatamente rimossi. Detti impianti non potranno essere oggetto di trasferimento e/o di rinnovo di trasferimento tra privati.

#### ART. 74

#### ALTRE FORME PUBBLICITARIE

Le vetrine dovranno avere caratteristiche stilisticamente conformi alle facciate nelle quali si inseriscono.

Si eviterà, pertanto, di inserire vetrine realizzate con materiali tecnologici non adeguati all'epoca di costruzione dell'edificio che le ospita.

Le targhe pubblicitarie di studi professionali, agenzie, uffici e simili, saranno delle dimensioni massime di cm. 20 x 40, eventualmente raccolte in pannelli modulari e saranno realizzate in ottone, bronzo o analogo materiale metallico a toni caldi, con scritte incise.

Le bacheche, a muro o su sostegni, salvo verifiche in materia di viabilità, avranno dimensioni massime pari a cm. 70 x 100 e saranno realizzate con materiali metallici e vetro di sicurezza, possono sporgere su suolo pubblico per soli 0,10 ml. e possono essere installate con semplice comunicazione di manutenzione ordinaria, da depositare almeno 30 giorni prima dell'installazione.



## **TITOLO VIII**

### **ALTRI TIPI DI INTERVENTO**

#### **ART. 75**

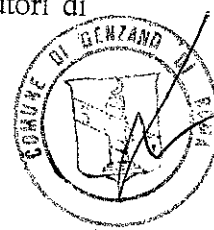
##### **APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI**

- 75.1) I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe, ecc., devono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.
- 75.2) L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alle proprietà, applicare o far applicare sui prospetti delle costruzioni:
- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnate alle aree pubbliche;
  - i cartelli per segnalazioni stradali;
  - le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
  - i cartelli indicatori dei pubblici servizi comunali, statali o equivalenti;
  - le lapidi commemorative di particolari e significativi personaggi o avvenimenti;
  - ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici.
- 75.3) Gli elementi indicati al punto precedente non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
- 75.4) Le opere, gli apparecchi e gli elementi elencati al presente articolo non devono recare molestia agli utenti dello stabile.
- 75.5) Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati al precedente punto 78.2, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

#### **ART. 76**

##### **CHIOSCHI, EDICOLE, DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

- 76.1) Oltre che alle specifiche norme derivanti dalle vigenti leggi in materia, sono soggetti alla disciplina di cui al presente Regolamento Edilizio (se non meglio specificato in specifici regolamenti): i chioschi, le edicole ed i distributori di



carburante. La loro realizzazione è subordinata al rilascio del permesso di costruire.

76.2) Le domande di installazione devono essere corredate di progetto in scala 1:50 o 1:20, contenente:

- Piante e tutti i prospetti dei manufatti;
- Planimetria quotata, con indicazione del luogo di insediamento;
- Indicazioni dell'area di ingombro ed eventuale sistemazione esterna;
- Relazione descrittiva delle tecniche di esecuzione, dei materiali, colore e tipo di illuminazione;
- Documentazione relativa al sistema degli scarichi ed eventuale concessione di occupazione suolo pubblico;
- Documentazione fotografica dell'area di intervento;
- Ogni altro elaborato ritenuto necessario dall'Amministrazione comunale, per la esatta definizione dell'intervento.

Dovrà, inoltre, essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato all'intervento.

76.3) Salvo il pregresso, la superficie dei chioschi per l'esercizio di attività commerciali, posti su area pubblica, non può superare i mq. 20,00 di superficie coperta. Sarà consentito il superamento di tale superficie nel caso in cui i piani commerciali, i piani specificatamente dedicati o altre norme prescrivano o consentano una superficie minima superiore.

In tal caso la superficie massima consentita sarà calcolata maggiorando il minimo del 25 %.

76.4) Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non può essere recintata in modo alcuno con elementi fissi né essere pavimentata con massetto di cemento o asfalto. Le eventuali pavimentazioni devono essere realizzate con elementi prefabbricati posti in opera di norma a secco e facilmente rimovibili, come quadroni in ghiaietto lavato su sabbia, mattonelle di cemento autobloccanti o semplice strato di ghiaia in natura.

76.5) Per le attività commerciali di tipo alimentare la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.



- 76.6) Per i chioschi esistenti, adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande, è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici. Comunque, tale ulteriore superficie utile non dovrà superare i mq. 8,00.
- 76.7) I chioschi devono essere realizzati, di norma, in arretramento di almeno mt. 3,00 dal filo stradale o dai marciapiede e, comunque, in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando il rispetto delle norme del codice della strada.
- 76.8) La sostituzione o l'inserimento di nuovi chioschi può essere autorizzata solo se questi utilizzano strutture amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici predisposti all'interno della struttura stessa, in modo da costituire un intervento compiuto, non suscettibile di successivi ampliamenti.
- 76.9) I chioschi e le edicole esistenti alla data di adozione del presente Regolamento, aventi superficie superiore a quella di cui al punto 76.3) e collocati ad una distanza inferiore a 3,00 m. dal filo stradale o dal marciapiede, potranno essere mantenuti fino all'approvazione del piano - programma.
- 76.10) Interventi di ristrutturazione, sostituzione o ampliamento di chioschi esistenti potranno essere assentiti solo se l'intervento riporterà il chiosco nel rispetto integrale della disciplina di cui al presente articolo.
- 76.11) La concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre otto mesi consecutivi. È fatto obbligo al Titolare, o suoi aventi causa, di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso.
- 76.12) I distributori di benzina sulle strade urbane devono essere dotati dei necessari spazi di accesso ed uscita e di aree sufficienti a non interferire con la viabilità meccanica, ciclabile o pedonale.
- 76.13) Indipendentemente dagli spazi di servizio a disposizione devono essere trasferiti i distributori che si trovano nelle condizioni di incompatibilità previste dalla Legge.
- 76.14) Trascorsi tre anni dall'approvazione del presente Regolamento Edilizio, non saranno rilasciate autorizzazioni o concessioni per occupazione di suolo pubblico né rinnovi di quelle esistenti scadute, se non dopo l'approvazione di un piano - programma specifico, che regolamenti l'ubicazione e le caratteristiche



ogni impianto. La normativa del presente articolo conserva la propria validità fino all'approvazione del piano - programma.

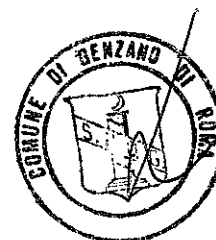
## ART. 77

### IMPALCATURE E PONTEGGI

- 77.1) Fatto salvo il rispetto delle specifiche norme in materia, la collocazione di impalcature e ponteggi sul suolo pubblico o di uso pubblico è soggetta ad autorizzazione da parte degli uffici amministrativi del Settore Polizia Urbana.
- 77.2) La domanda deve indicare il periodo di tempo per il quale l'intervento è richiesto. La domanda si intende assentita trascorsi trenta giorni senza che sia stato comunicato un diniego motivato.
- 77.3) La durata dell'occupazione non potrà essere superiore a quella del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, ove esistente, o suoi rinnovi. Nel permesso devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione.
- 77.4) Le impalcature ed i ponteggi che insistono sul suolo pubblico o di uso pubblico, devono presentare un'altezza minima libera di m. 2,50 dal suolo sottostante. Essi devono essere realizzati in modo da non costituire insidia per la pubblica incolumità.
- 77.5) Le impalcature ed i ponteggi destinati a coprire, anche solo in parte, emergenze di rilevante valore architettonico e/o ambientale, quando non abbiano lo scopo di protezione o funzione strutturale portante, possono essere autorizzate per il periodo strettamente necessario all'esecuzione delle opere.
- 77.6) Nel caso di sospensione dei lavori o di inattività di fatto del cantiere, che si protraggano per oltre un anno, le impalcature ed i ponteggi devono essere rimossi a cura e spese del soggetto autorizzato all'intervento o dei suoi aventi causa.
- 77.7) Per ponteggi o impalcature da installare in caso di accertati stati di pericolo, dovrà essere presentato, ove occorra ai sensi del presente regolamento, un progetto edilizio strutturale per l'eliminazione definitiva del pericolo stesso entro e non oltre centoventi giorni dalla notifica dell'ordinanza del Sindaco, fatta salva la possibilità di proroga per opere che presentino particolare complessità o rilevanza architettonica.



- 77.8) L'ordinanza del Sindaco di rimozione dello stato di pericolo costituisce, di per sé, autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico nei limiti contenuti nel provvedimento stesso.



## **PARTE QUINTA**

### **DISPOSIZIONI FINALI, SANZIONI E NORME TRANSITORIE**

#### **ART. 78**

#### **SANZIONI PECUNIARIE PER LE VIOLAZIONI ALLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistico-edilizia, le violazioni alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio sono soggette alla sanzione Amministrativa, a carico dei responsabili, del pagamento di una somma di denaro nel rispetto della vigente normativa in materia.

#### **ART. 79**

#### **ORDINANZE**

Il mancato rispetto degli obblighi o disposizioni contenuti nelle presenti norme, comporta l'emanazione, ove occorra, di un'ordinanza per l'eliminazione del motivo che ha dato luogo all'infrazione, oltre all'applicazione della sanzione pecuniaria.

#### **ART. 80**

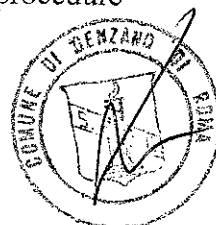
#### **DOMANDE IN CORSO D'ISTRUTTORIA**

Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano alle domande e ai progetti presentati prima della sua entrata in vigore, qualora siano corredati, a parere del Responsabile del Procedimento, dalla documentazione essenziale prescritta. Detti progetti rimangono quindi sottoposti alla disciplina previgente.

#### **ART. 81**

#### **CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA**

Per i processi edilizi nonché per i procedimenti in corso all'entrata in vigore del presente regolamento verrà rilasciato certificato di abitabilità/agibilità secondo le procedure previgenti.



## **ART. 82**

### **ABROGAZIONI E MODIFICHE DI PRECEDENTI DISPOSIZIONI**

- 82.1) Fatto salvo quanto previsto dall'art. 48, il presente regolamento prevale sulle condizioni contenute in altri regolamenti, norme di attuazione del P.R.G. o di altri provvedimenti comunali precedenti il presente strumento.
- 82.2) È abrogato il precedente Regolamento Edilizio.

## **ART. 83**

### **ENTRATA IN VIGORE**

L'efficacia normativa del presente Regolamento Edilizio inizia a decorrere dalla data in cui si è compiuto il termine di affissione, nell'albo del Comune, della delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale, previo l'espletamento delle procedura di cui all'art. 71 L.R. 38/99".

## **ART. 84**

### **VALIDITÀ DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI**

Le definizioni degli interventi e dei parametri edilizi ed urbanistici formulate dal presente Regolamento Edilizio prevalgono su quelle contenute nelle N.T.A. del P.R.G. e nei Piani Urbanistici Attuativi.

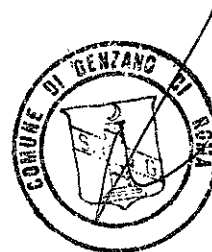
Sono abrogate le norme del vigente Regolamento d'Igiene che risultassero in contrasto con quanto contenuto nel presente **R.E.** e nelle N.T.A. del P.R.G..

Fino alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio si applicano i parametri edilizi ed urbanistici, come definiti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

## **ART. 85**

### **MODELLI DI RIFERIMENTO E FACSIMILI**

Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento Edilizio è obbligatorio l'uso della modulistica tipo, se predisposta dal Comune.



In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento Edilizio l'uso di modelli a stampa predisposti dall'Amministrazione comunale, è consentito l'impiego di facsimili, purché riproducano fedelmente i contenuti dell'originale.

## **ART. 86**

### **VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO**

“L'entrata in vigore di nuove leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente Regolamento si intendono immediatamente vincolanti ove autoesecutive, nei casi in cui le suddette modifiche legislative comportino la necessità di ulteriori norme regolamentari di dettagli o modifiche di quelle vigenti queste vanno adottate con le procedure previste dall'art. 71 delle L.R. 38/99. Nelle more di tale approvazione il R.E.C. non sarà applicabile nella parte relativa alle norme divenute incompatibili”.

