



***Comune di Marta----Provincia di Viterbo***

**Piazza Umberto I n.1 – 01010 Marta (VT)**

**Tel. 0769187381 – Fax 0761873828**

**Sito web [www.comune.marta.vt.it](http://www.comune.marta.vt.it)**

*Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.36 del 10.08.2007*

# **Regolamento Edilizio**

**Il presente Regolamento Edilizio sostituisce quelli precedentemente adottati o approvati**

## INDICE

### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 *Oggetto del Regolamento Edilizio*
- Art. 1 bis *Sportello unico per l'edilizia*
- Art. 2 *La Commissione Edilizia Comunale*
- Art. 3  
*Formazione della Commissione Edilizia Comunale*
- Art. 4  
*Attribuzioni della Commissione Edilizia Comunale*
- Art. 5  
*Funzionamento della Commissione Edilizia*

### TITOLO II

#### DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO

- Art. 6  
*Interventi di nuova costruzione*
- Art. 7  
*Manutenzione ordinaria*
- Art. 8  
*Manutenzione straordinaria*
- Art. 9  
*Interventi di risanamento conservativo*
- Art. 10  
*Interventi di restauro*
- Art. 11  
*Interventi di ristrutturazione edilizia*
- Art. 12  
*Interventi di demolizione*
- Art. 13  
*Opere interne alle costruzioni*
- Art. 14  
*Interventi per manufatti provvisori*
- Art. 15  
*Interventi diversi o per opere minori*
- Art. 16  
*Interventi autonomi relativi alle zone scoperte*

- Art. 17** *Interventi di mutamento delle destinazioni d'uso*
- Art. 18** *Opere di urbanizzazione*
- Art. 19** *Lavori eseguibili d'urgenza*

### **TITOLO III**

## **PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI**

### **CAPO I**

#### **RICHIESTA DEL TITOLO ABILITATIVO PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA.**

- Art. 20** *Interventi soggetti a permesso di costruire*
- Art. 21**
- Art. 22** *Interventi subordinati a denuncia di inizio attività*
- Denuncia d'Inizio Attività in zona o su immobili soggetta a vincolo
- Art. 23** *Attività edilizia libera*
- Art. 24** *Interventi su costruzioni ricadenti in zone vincolate*
- Art. 25** *Domanda di permesso di costruire*
- Art. 26** *Documenti a corredo della domanda di permesso di costruire per nuove costruzioni*
- Art. 27** *Documenti a corredo della domanda di permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia*
- Art. 28** *Documenti a corredo della domanda di permesso di costruire relativa al mutamento della destinazione d'uso degli edifici in assenza di opere*
- Art. 29** *Documenti a corredo della domanda di permesso di costruire relativa al mutamento della destinazione d'uso degli edifici in presenza di opere*
- Art. 30** *Documenti a corredo della domanda di DIA per interventi di restauro*
- Art. 31** *Documenti a corredo della domanda di DIA o P.d.C. per interventi di demolizione*
- Art. 32** *Documenti a corredo della domanda di permesso di costruire relativa al mutamento della destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria prevista dagli strumenti urbanistici*

- Art. 33** *Documentazione a corredo della denuncia di inizio di attività*
- Art. 34** *Procedura per la presentazione della domanda di permesso di costruire*
- Art. 35** *Procedura per la denuncia di inizio attività*

**CAPO II**  
**ISTRUTTORIA DEI PROGETTI E RILASCIO DI PERMESSI PER**  
**CONSTRUIRE (PERMESSI DI COSTRUIRE E AUTORIZZAZIONI**  
**EDILIZIE)**

- Art. 36** *Istruttoria dei progetti*
- Art. 37** *Determinazione sulla domanda di permesso per costruire*
- Art. 38** *Esercizio dei poteri sostitutivi regionali*
- Art. 39** *Contributi per opere di urbanizzazione e costo di costruzione*
- Art. 40** *Trasferimento della permesso di costruire*
- Art. 41** *Efficacia e conclusione del permesso per costruire - agibilità*
- Art. 42** *Decadenza del permesso per costruire*
- Art. 43** *Rinnovo del permesso per costruire*
- Art. 44** *Annullamento d'ufficio del permesso per costruire*
- Art. 45** *Permesso per costruire in sanatoria*

**CAPO III**  
**ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA**

- Art. 46** *Direttore dei lavori e costruttore*
- Art. 47** *Verbale di linee e quote e/o delimitazioni di zona*
- Art. 48** *Comunicazione inizio lavori*

- Art. 49** *Ordine di cantiere*
- Art. 50** *Scavi e demolizioni*
- Art. 51** *Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici e di valore storico-artistico*
- Art. 52** *Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico*
- Art. 53** *Visite di controllo – Modalità*
- Art. 54** *Varianti in corso d’opera*
- Art. 55** *Varianti essenziali al progetto approvato*
- Art. 56** *Comunicazione di ultimazione dei lavori*

## **TITOLO IV** **NORME PER LA PROGETTAZIONE E L’EDIFICAZIONE**

### **CAPO I** **Prescrizioni edilizie**

- Art. 57** *Indici e parametri edilizi – Definizioni*
- Art. 58** *Altezze e volumi delle costruzioni*
- Art. 59** *Distacchi*
- Art. 60** *Inclinate*
- Art. 61** *Parcheggi*
- Art. 62** *Costruzioni accessorie*
- Art. 63** *Volumi tecnici*
- Art. 64** *Cortili*
- Art. 65** *Chiostrine*
- Art. 66** *Elementi aggettanti*

- Art. 67** *Copertura delle costruzioni*
- Art. 68** *Recinzioni*
- Art. 69** *Passi carrabili*
- Art. 70** *Rampe*
- Art. 71** *Intercapedini*
- Art. 72** *Porticati*
- Art. 73** *Tettoie, pensiline, portici e tinteggiature*
- Art. 74** *Marciapiedi, percorsi pedonali e arredo urbano*
- Art. 75** *Superamento delle barriere architettoniche*
- Art. 76** *Regolamento di confini*
- Art. 77** *Deroghe*

## **CAPO II PRESCRIZIONI IGIENICHE**

- Art. 78** *Piani interrati*
- Art. 79** *Piani seminterrati*
- Art. 80** *Piani terreni*
- Art. 81** *Piani destinati ad abitazione*
- Art. 82** *Cucine, bagni, W.C.*
- Art. 83** *Corridoi, disimpegni e ripostigli*
- Art. 84** *Scale*

## **CAPO III DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

- Art. 85** *Entrata in vigore del regolamento edilizio*  
**Art. 86** *Domande presentate prima dell'adozione del Regolamento Edilizio*  
**Art. 87** *Aggiornamento automatico*

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Art.1 – Oggetto del Regolamento Edilizio**

Il presente Regolamento Edilizio disciplina ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale in armonia con le norme e prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici nonché da altri atti normativi o amministrativi che disciplinano singole attività e sostituisce tutti quelli precedentemente adottati e/o approvati.

Il Regolamento Edilizio:

- assicura la realizzazione di opere di qualsiasi tipo nel rispetto dei requisiti essenziali per la sicurezza, l'igiene, la tutela dell'ambiente, l'estetica nonché di un aspetto architettonico che si armonizzi con le costruzioni circostanti;
- definisce diritti e doveri dei cittadini in materia di edificazione e utilizzazione del suolo

#### **Art.1 bis – Sportello unico per l'edilizia**

È istituito lo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'art. 5 del DPR 380/2001, detto sportello unico, in conformità a quanto disposto dal citato DPR 380/2001 cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione, e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o di denuncia d'inizio attività. Lo sportello unico avrà le prerogative e le funzioni che la legge gli attribuisce ed i rapporti tra l'ente ed i soggetti interessati avverranno attraverso lo sportello unico per l'edilizia.

#### **Art.2 – La Commissione Edilizia Comunale**

La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo dell'Amministrazione

Comunale per le materie edilizia e urbanistica, e, nei limiti della sub-delega al Comune delle relative competenze regionali, in materia di tutela paesaggistica del territorio.

La richiesta del parere della Commissione Edilizia da parte dell'Amministrazione è obbligatoria per la definizione dei procedimenti amministrativi relativi agli argomenti specificamente indicati nel successivo art.4

Il parere espresso, comunque, non è vincolante e può essere disatteso dalla stessa Amministrazione salvo i casi in cui, per espressa disposizione di legge, il parere assume invece carattere vincolante ai fini delle determinazioni comunali.

#### **Art.3 – Formazione della Commissione Edilizia Comunale**

La Commissione Edilizia è composta da undici membri dei quali tre di diritto e otto nominati dalla Giunta Comunale

Sono membri di diritto della Commissione Edilizia:

- Il Presidente della Commissione, nella persona del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Urbanistico o tecnico dipendente dell'ente quale suo delegato;
- il Responsabile della Sezione Igiene dell'Azienda ASL competente per territorio o suo delegato;
- il Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato.

Sono membri elettivi della Commissione Edilizia:

- un architetto (laurea in Architettura quinquennale), un ingegnere (laurea in ingegneria edile quinquennale) e un geometra o perito edile scelti ciascuno tra una terna di nominativi proposta dai rispettivi ordini e collegi professionali.
- un geologo (iscritto all'albo professionale)



- un agronomo (iscritto all'albo professionale)
- un tecnico di esperienza in materia paesaggistico - ambientale in possesso di diploma di laurea per l'esercizio di attività nel settore dell'Architettura dotato dei requisiti necessari per le pratiche relative all'esercizio della sub-delega di cui alla L.R.59/95 ed in possesso di laurea in Architettura quinquennale (iscritto all'albo professionale)
- un tecnico esperto in edilizia urbanistica, arredo urbano, storia dell'architettura, restauro, tecnologia edilizia scelto sulla base dell'esperienza da valutarsi attraverso titoli comprovanti l'attività professionale esercitata, ed in possesso di laurea in Architettura quinquennale.
- un tecnico esperto in materia impiantistica, (impianti elettrici, termici, idraulici), ed in possesso di laurea in Ingegneria quinquennale (idraulica, elettrotecnica, meccanica).

Tutti i membri elettivi devono essere iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali, i tre nominati come esperti devono essere iscritti all'Inarcassa. L'architetto scelto come esperto in materia urbanistica come pure quello scelto dalla terna indicata dall'ordine dovranno possedere una discreta esperienza e conoscenza in materia paesaggistico – ambientale in modo da potere assumere anche il ruolo di supplenti del tecnico nominato ai sensi della L.R.59/95, in caso di assenza di quest'ultimo.

Tutti i presenti per titolo o delega hanno diritto di voto.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico urbanistico, se ha nominato un suo delegato, che acquista diritto di voto, può partecipare alle sedute della Commissione Edilizia, per illustrare gli atti istruttori già predisposti e depositati all'esame della commissione stessa, in tal caso senza partecipare alla votazione.

Il Presidente ha facoltà di nominare un vicepresidente scelto tra i membri della Commissione stessa.

Le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, sono svolte da un dipendente comunale a tal uopo designato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico.

I componenti della Commissione Edilizia restano in carica per un tempo non superiore a quattro anni e sono rieleggibili.

La nuova Commissione Edilizia deve essere nominata entro il termine improrogabile di quarantacinque giorni dalla scadenza stabilita dal precedente comma. In caso di mancato rinnovo entro il termine predetto, la Commissione cessa automaticamente dalle proprie funzioni ed i pareri eventualmente assunti dopo tale data sono nulli a norma di legge.

I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento dandone comunicazione scritta al Sindaco e al Presidente. In tal caso restano in carica fino alla nomina di un nuovo membro.

I componenti elettivi della Commissione Edilizia decadono:

1. per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive ovvero a dodici sedute complessivamente nel corso dell'anno solare.
2. per i componenti tecnici per intervenuta incompatibilità tra la carica di membro della C.E. e quella di consigliere e/o assessore comunale.

La decadenza è dichiarata dal Sindaco con proprio atto formale diretto all'interessato ed al Presidente della Commissione.

I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere nominati entro quarantacinque giorni dalla data della dichiarazione sindacale o della lettera di dimissioni.

In assenza e/o nelle more della formale dichiarazione di decadenza, trascorso il termine di mesi tre dalla presa d'atto, da parte della Commissione Edilizia stessa, della sussistenza dei motivi indicati ai punti 1 e 2, il Presidente della Commissione o il suo delegato con propria determinazione scritta nel verbale della seduta in corso stabilisce che dalla successiva seduta il membro dimissionario o in decadenza dall'incarico non sarà preso in considerazione per la valutazione della validità della seduta stessa.

#### **Art.4 – Attribuzioni della Commissione Edilizia Comunale**

La Commissione Edilizia esprime parere non vincolante in merito ai seguenti

argomenti:

- a) istanze per il rilascio di permessi di costruire;
- b) istanze finalizzate all'ottenimento del parere ai sensi del D.Lgs. 490/99 per interventi in zone soggette a vincolo ex legge 1497/39 e su immobili vincolati ai sensi della ex legge 1089/39;
- c) progetti di opere pubbliche;
- d) istanze di permesso di costruire in deroga alle norme urbanistiche ed edilizie;
- e) provvedimenti volti all'installazione di manufatti che, pur se non costituenti opere edilizie, sono tuttavia idonei ad incidere sul territorio e sull'arredo urbano quali, ad esempio: monumenti, cartellonistica pubblicitaria, attrezzature per illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, edilizia cimiteriale, antenne radio-televisive, ecc.;
- f) provvedimenti sanzionatori assunti ai sensi dell'art.7 della legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, ai fini dell'esatta individuazione dell'area di pertinenza della costruzione abusiva da acquisire da parte del Comune con la stessa costruzione in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione.

Esprime, inoltre, pareri obbligatori e vincolanti per espressa disposizione di legge in ordine a:

- g) provvedimenti di sospensione sulle richieste di permesso di costruire in applicazione delle misure di salvaguardia per contrasto dei relativi progetti con strumenti urbanistici adottati;
- h) pareri ex art.32 della legge 47/85 per il rilascio di permessi di costruire in sanatoria ricadenti in zone vincolate ai sensi della legge 1497/39 e del D.L. 490/99.

Il Sindaco, la Giunta ed il Consiglio Comunale, ciascuno nell'ambito delle rispettive competenze, hanno facoltà di richiedere pareri alle Commissione Edilizia in materia di:

- strumenti urbanistici da adottare e loro varianti;
- convenzioni di lottizzazione;
- varianti al Regolamento Edilizio;
- programmi pluriennali di attuazione;

I criteri da adottare nella valutazione dei progetti sottoposti all'esame della Commissione Edilizia sono da questa formulati all'atto del suo insediamento.

#### **Art.5 – Funzionamento della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia si riunisce ogni qual volta il Presidente lo ritenga, tramite convocazione scritta almeno 5 giorni prima.

Le riunioni della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente almeno la metà più uno dei componenti elettivi ed il Presidente o suo delegato. L'assenza di uno o più componenti di diritto non crea pregiudizio alla validità della seduta.

I pareri espressi in assenza di un tecnico specifico non avranno valore in merito all'argomento di competenza specifica del tecnico assente.

La Commissione esprime i propri pareri a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, sulla base della relazione istruttoria redatta. In caso di parità prevale il voto del Presidente. Nella votazione non è consentita l'astensione, con esclusione del Presidente che ne ha facoltà. E' fatto salvo, comunque, il diritto, per i componenti della C.E., di non partecipare alla votazione uscendo dalla sala fino alla conclusione della discussione e della votazione relativa ad una specifica pratica.

Con decisione assunta a maggioranza dai presenti con diritto di voto, la Commissione ha facoltà di richiedere al Presidente di poter sentire uno o più esperti in materie specifiche nonché di convocare e sentire i progettisti ed eseguire sopralluoghi collegiali.

Il parere della Commissione deve essere sempre motivato e, in caso di parere negativo, devono essere precisate puntualmente le norme e disposizioni violate dalle previsioni progettuali.

I componenti della Commissione interessati alla trattazione di argomenti in discussione devono astenersi dall'assistervi, allontanandosi dall'aula e di ciò deve essere fatta menzione nel verbale della seduta.

Vi è interesse all'argomento in esame quando il componente della Commissione abbia partecipato alla progettazione anche parziale del previsto intervento o alla richiesta di permesso di costruire.

Sussiste, altresì, interesse quando sia proprietario o possessore o usufruttuario o comunque titolare anche in comunione con altri, di un diritto sull'immobile impegnato dal progetto, quando prevede di concorrere all'appalto per la realizzazione dell'opera ed infine, quando sia parente o affine entro il quarto grado del richiedente il permesso di costruire o del progettista dell'opera.

Al termine di ciascuna seduta, il Segretario della Commissione redige il relativo verbale sull'apposito registro o su schede preventivamente numerate e vidimate dal Segretario Comunale.

Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione, il numero e i nominativi dei presenti, il riferimento alla pratica trattata ed alla relativa istruttoria, il parere espresso e la relativa motivazione. A richiesta dei componenti la Commissione, nel verbale potranno essere riportate eventuali dichiarazioni di voto.

Il verbale è firmato dal Segretario estensore, dal Presidente della Commissione e dai membri presenti ed è allegato in copia alle pratiche esaminate.

## **TITOLO II**

### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO**

#### **Art.6 – Interventi di nuova costruzione**

Si definiscono interventi di nuova costruzione quelli che determinano durevole trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio diversi da quelli indicati dai successivi articoli del presente titolo.

Sono, altresì, da considerare tali:

- a) le costruzioni leggere, anche prefabbricate, e le coperture in strutture pressostatiche quando non si tratti di installazioni temporanee ascrivibili agli interventi di cui al successivo articolo 14;
- b) la costruzione di opere strumentali agli impianti per la distribuzione di carburante, escluse le colonnine di erogazione;
- c) gli interventi di demolizione e ricostruzione sullo stesso lotto di terreno non ricompresi tra gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti nel successivo articolo 11 – lettera d);
- d) l'installazione di antenne per trasmissioni radiotelevisive e per telefonia mobile e simili

#### **Art.7 – Manutenzione ordinaria**

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- a) la demolizione o la ricostruzione, anche totale, di pavimenti, rivestimenti ed intonaci sia interni sia esterni e la loro coloritura
- b) la sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi sempre che delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato;
- c) le opere necessarie a riparare parte delle strutture e delle murature non portanti e delle coperture;
- d) le opere di impermeabilizzazione degli ambienti e delle coperture comprendendo in queste le riparazioni e/o sostituzione di manti di copertura dello stesso tipo e caratteristiche dei preesistenti;
- e) la sostituzione o integrazione di impianti tecnici quali, ad esempio, impianti elettrici, idraulici, termici, di ventilazione forzata, e relativi ad ascensori o montacarichi, sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi;
- f) le opere interne volte al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche come prescritte dalle vigenti norme di legge e regolamentari;
- g) le opere da pittore interne agli edifici nonché quelle di tinteggiatura dei prospetti esterni che mantengano lo stesso colore preesistente;
- h) la manutenzione delle opere esterne agli edifici (carrabili, pedonali e verde) sempre che non alterino l'orografia del terreno;
- i) le opere connesse all'installazione della segnaletica stradale.

#### **Art.8 – Manutenzione straordinaria**

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non comportino aumento dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari o delle costruzioni, fatta eccezione per le variazioni dovute all'eliminazione o costruzione di pareti divisorie. Gli stessi interventi inoltre non possono essere preordinati alla modifica del numero delle esistenti unità immobiliari né della loro destinazione d'uso.

Sono tali:

- a) le opere e gli interventi descritti nel precedente art.7 quando comportino modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, aperture, materiali e colori per finiture di prospetti esterni ovvero la creazione di nuovi volumi tecnici;
- b) le opere di consolidamento e sostituzione di strutture portanti verticali e orizzontali. Tali opere non devono comportare alterazione dello stato dei luoghi, delle superfici e dei volumi esistenti
- c) l'apertura o chiusura di pareti esterne purché siano tecnicamente compatibili e senza pregiudizio con le caratteristiche fondamentali dell'edificio nonché l'apertura e chiusura di accessi o finestre esterne preesistenti;
- d) le recinzioni definitive, i muri di cinta e le cancellate;
- e) le pertinenze al servizio delle costruzioni esistenti quali le opere aventi un rapporto duraturo e non esorbitante rispetto ad un uso normale delle stesse costruzioni;
- f) gli interventi su costruzioni destinate ad attività diverse dalla residenziale che riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessari per conservare ed integrare l'efficienza delle attività insediate e la salubrità delle costruzioni che le ospitano;
- g) gli interventi di utilizzo negli edifici industriali di fonti rinnovabili di energia di cui all'art.1 della L.10/91 secondo i criteri tecnico-costruttivi e le tipologie stabilite da norme vigenti.
- h) le opere accessorie di edifici esistenti che non comportino comunque aumenti di volume e di superfici (quali ad esempio: centrali termiche, impianti di ascensore e volumi tecnici in genere, scale di sicurezza, canne fumarie esterne,
- i) demolizioni e ricostruzioni di tramezzi interni, spostamento o costruzione degli stessi per la creazione di servizi (bagni e cucine).

#### **Art.9 – Interventi di risanamento conservativo**

Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli destinati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi stessi.

Negli interventi di risanamento conservativo sono ricompresi l'eliminazione di aggiunte utilitarie e storicamente false (superfettazioni), il consolidamento o le sostituzioni degli elementi costitutivi dell'organismo edilizio e l'inserimento di accessori ed impianti purché compatibili con gli elementi tipologici formali e strutturali dell'edificio anche con eventuale limitato mutamento della destinazione delle singole unità immobiliari e della costruzione nell'ambito di ciascuna delle categorie previste dal piano regolatore generale o dagli strumenti urbanistici attuativi.

Sono altresì ricomprese nella tipologia dell'intervento di risanamento conservativo, le alterazioni dell'aspetto estetico dei prospetti degli edifici con aperture, rettifiche di preesistenti finestre e porte-finestre compresa l'introduzione di nuove superfici accessorie quali sottotetti, cantine, ecc. sempre che non comportino variazioni dei volumi e delle superfici utili preesistenti e non alterino l'originaria forma dell'edificio.

#### **Art.10 – Interventi di restauro**

Si definisce intervento di restauro l'insieme sistematico di opere finalizzato al ripristino e/o conservazione degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio di valore artistico e/o architettonico, ed in particolare:

- a) il ripristino delle qualità della costruzione, del suo significato e dei suoi valori mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie e storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori ed impianti così da recuperare l'uso anche con eventuale limitato mutamento di destinazione nell'ambito di ciascuna delle categorie previste dal piano regolatore generale purché non risulti alterata la forma originaria dell'organismo edilizio;
- b) la valorizzazione della costruzione quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e d'insieme indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti e documentatamente autentici;
- c) il recupero, ricomposizione e conservazione di reperti e di spazi di per sé significativi che siano parte di edifici, di ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale e agricola.

#### **Art.11 – Interventi di ristrutturazione edilizia**

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono, in particolare, ricompresi negli interventi di ristrutturazione edilizia:

- a) le opere e gli interventi di cui ai precedenti artt.8, 9 e 10 quando siano preordinati alla modifica di destinazione d'uso delle unità immobiliari e delle costruzioni tra le diverse categorie previste dal piano regolatore generale nei limiti consentiti dalle relative norme tecniche di attuazione;
- b) il mutamento dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari quando comporti l'alterazione anche parziale del loro perimetro orizzontale e verticale;
- c) ogni altro intervento che comporti la trasformazione tipologica parziale o complessiva degli organismi edilizi;
- d) la demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato sullo stesso sito.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono in ogni caso comportare incremento del volume e delle superfici lorde globali della costruzione.

Sono ricompresi, altresì, fra gli interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli che il D.P.R. 06.06.01 n. 380, e sue eventuali successive modificazioni ed integrazioni, inserisce in questa tipologia d'intervento.

#### **Art.12 – Interventi di demolizione**

Si definiscono interventi di demolizione quelli volti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area di risulta, fatto salvo quanto previsto ai precedenti art.6 – lettera c) e art.11 – lettera d).

#### **Art.13 – Opere interne alle costruzioni**

Si definiscono opere interne alle costruzioni le opere che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati o adottati né con il presente Regolamento Edilizio, che non comportino modifiche della sagoma delle stesse costruzioni e dei prospetti né aumento delle superfici utili (fatto salvo l'aumento derivante dalle demolizioni o spostamenti di pareti interne o dalla realizzazione di soppalchi con altezza utile inferiore a mt.2,40) e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni né delle singole unità immobiliari ed infine, che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Le opere interne relative alle costruzioni ricadenti nella zona territoriale omogenea A di cui al D.M. 1444/68 devono, inoltre, rispettare le originarie caratteristiche costruttive.

#### **Art.14 – Interventi per manufatti provvisori**

Sono gli interventi volti ad insediare manufatti anche non infissi al suolo necessari per far fronte ad esigenze temporanee e stagionali e, comunque, da utilizzare per periodi di tempo determinati o determinabili, da quantificare con atto d'obbligo.

Il titolo abilitativo per tali interventi deve indicare la scadenza o la periodicità della sua efficacia.

I soggetti autorizzati ad insediare i manufatti provvisori sono obbligati a rimuovere gli stessi ed a ripristinare il precedente stato dei luoghi nel termine di 10 giorni successivi alla data di scadenza dell'abilitazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvederà direttamente in danno degli inadempienti.

A tal fine, l'Amministrazione dovrà richiedere, prima che il titolo abilitativo sia efficace, apposita garanzia fidejussoria di importo pari alla spesa prevista per la rimozione delle opere autorizzate e per la rimessa in pristino.

Il titolo abilitativo di cui ai precedenti commi non sostituisce, ad alcun effetto, l'autorizzazione per l'eventuale occupazione di spazi ed aree pubbliche, normato da apposito regolamento comunale.

Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine individuate dal Comune con relativa disciplina. In assenza dell'approvazione di detta disciplina specifica sono fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. 24/98.

### **Art.15 – Interventi diversi o per opere minori**

Si definiscono interventi diversi o per opere minori quelli volti alla produzione di:

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

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

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

### **Art.16 – Interventi autonomi relativi alle zone scoperte**

Sono definiti come relativi alle aree scoperte gli interventi autonomi volti alla formazione di cortili e giardini e/o comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

L'abbattimento di alberi d'alto fusto è soggetto al preventivo nulla osta dei competenti organi preposti alla tutela paesaggistica e del patrimonio arboreo.

### **Art.17 – Interventi di mutamento delle destinazioni d'uso**

Costituisce mutamento di destinazione la variazione della funzione d'uso delle singole unità immobiliari ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, permesso di costruire o autorizzazione edilizia e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia su edifici o complessi di edifici, anche in assenza dello strumento urbanistico attuativo eventualmente prescritto dal piano regolatore generale, sono sempre consentiti mutamenti di destinazione d'uso fino al 25% della superficie delle destinazioni preesistenti purché il concessionario s'impegni a concorrere agli oneri di urbanizzazione, e fatto salvo il rispetto di quanto disposto dalla legge 122/89 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Il precedente comma non si applica alle zone agricole "E".

### **Art.18 – Opere di urbanizzazione**

Si definiscono opere di urbanizzazione tutte le attività di trasformazione urbanistica del territorio strumentali alla sua utilizzazione edilizia.

Si distinguono in:

- a) opere di urbanizzazione primaria;
- b) opere di urbanizzazione secondaria.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- strade;
- spazi di sosta e parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato in prossimità ed al servizio delle abitazioni.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;

- scuole dell'obbligo nonché attrezzature e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere.

Tra le attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani speciali, tossici o nocivi, solidi o liquidi ed alla bonifica di aree inquinate.

### **Art.19 – Lavori eseguibili d'urgenza**

Nei casi in cui manufatti o parti di essi minaccino pericolo per la pubblica e privata incolumità o danno alle cose, il proprietario, il conduttore o, comunque, gli occupanti sono obbligati a provvedere, senza necessità di domanda preventiva, alle opere provvisorie indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni fermo restando l'obbligo per l'avente titolo di dare immediata segnalazione dei lavori ai Vigili del Fuoco e al Sindaco e di presentare, entro 15 giorni dal loro inizio la richiesta di permesso di costruire o autorizzazione ovvero denuncia di inizio attività in relazione alla natura dell'intervento.

La segnalazione dovrà essere inoltrata anche agli Enti preposti alla tutela dei vincoli di cui alle leggi 1089/39, 1497/39 e D.L. 490/99 per i manufatti così vincolati.

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche per gli interventi urgenti di competenza delle aziende erogatrici di pubblici servizi.

## **TITOLO III**

### **PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI**

#### **CAPO I**

#### **RICHIESTA DEL TITOLO ABILITATIVO PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA.**

### **Art.20 – Interventi soggetti a permesso di costruire**

Sono soggetti a permesso di costruire:

- a) interventi di nuova costruzione;
- b) interventi di demolizione e ricostruzione di edificio preesistente sullo stesso lotto di terreno;
- c) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- d) interventi per opere di urbanizzazione sia primaria sia secondaria;
- e) ogni altro intervento che induca durevole trasformazione urbanistica del territorio comunale indipendentemente dai materiali impiegati e dal sistema di ancoraggio al suolo dell'opera;
- f) le modifiche di destinazione d'uso con o senza opere a ciò preordinate ammesse dalle norme urbanistiche, quando hanno per oggetto utilizzazioni ricomprese nelle diverse categorie stabilite dal piano regolatore generale o dagli strumenti attuativi;
- g) le opere pubbliche con esclusione delle opere da eseguirsi da Amministrazioni statali ai sensi della legislazione vigente. Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della permesso di costruire;
- h) le opere indicate al successivo art.21 – ultimo comma – con le lettere e) f) e g) qualora ricadano in zone soggette ai vincoli di cui alle leggi 1089/39, 1497/39 ed alla L.R. 29/97.



Per sopravvenuta entrata in vigore del T.U. in materia d'urbanistica e/o di qualsiasi nuova disposizione legislativa sia regionale sia nazionale il presente articolo s'intende modificato come specificato all'art. 87 del presente regolamento.

#### **Art.21 – Interventi subordinati a denuncia di inizio attività**

Sono attuabili previa denuncia di inizio di attività:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe, ascensori esterni e manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) impianti sportivi all'aperto senza creazione di volumetrie;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non comportino variazione della destinazione d'uso;
- f) impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione degli impianti in esercizio;
- g) varianti a permessi di costruire già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma della costruzione autorizzata e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella permesso di costruire;
- h) parcheggi di pertinenza del fabbricato nel sottosuolo del lotto di terreno sul quale insiste la costruzione.
- i) le installazioni di manufatti provvisori come definiti dal precedente art.14;
- j) gli interventi diversi o per opere minori di cui al precedente art.15;
- k) gli interventi autonomi di cui al precedente art.16 relativi ad aree scoperte;
- l) le opere costituenti pertinenze tecnologici, delle opere o impianti tecnologici di edifici già esistenti
- m)le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;

#### **Art.22 – Denuncia d'Inizio Attività in zona o su immobili soggetta a vincolo**

Le modalità attuative di cui al precedente articolo sono applicabili esclusivamente nei casi in cui sussistano le seguenti condizioni:

- gli immobili interessati dagli interventi suindicati non devono essere soggetti ai vincoli di cui alle leggi 1089/39, 1497/39 e D.L. 490/99 ed alla L.R. 29/97 né a disposizioni dei piani territoriali paesistici o assoggettati dagli strumenti urbanistici a disciplina espressamente volta alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali. Qualora gli immobili rientrino tra quelli di cui al precedente periodo possono essere fatti oggetto di DIA previa acquisizione dei prescritti pareri e/o nulla osta rilasciati dagli enti competenti.

Le trasformazioni progettate devono essere conformi alle norme urbanistiche vigenti e non in contrasto con quelle eventualmente adottate.

#### **Art.23 – Attività edilizia libera**

Non sono soggetti a permesso di costruire, autorizzazione né a denuncia di inizio attività:

- a) manutenzione ordinaria come definita dal precedente art.7;

- b) opere interne per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche con esclusione delle opere di cui alla lettera b) del precedente art.21;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

#### **Art.24 – Interventi su costruzioni ricadenti in zone vincolate**

Gli interventi soggetti a permesso di costruire o DIA non possono avere corso senza il preventivo nulla osta o autorizzazione dell'autorità amministrativa preposta alla tutela dei vincoli operanti sulle zone interessate dagli stessi interventi.

Il preventivo nulla osta dell'autorità competente è richiesto anche per gli interventi di manutenzione ordinaria all'interno di edifici soggetti a vincolo monumentale ai sensi della legge 1089/39 e del T.U. L. 08.10.97 n. 351 e D.L. 29.10.99 n. 490.

Nelle zone soggette a vincolo paesaggistico non è richiesta l'autorizzazione di cui all'art.7 della legge 1497/39 ed all'art.151 del D.L. 29.10.99 n. 490 per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi né l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio di attività agro - silvo - pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, l'autorizzazione prescritta dall'art.7 della legge 1497/39 ed all'art. 151 del D.L. 29.10.99 n. 490, deve intendersi rilasciata in caso di mancata pronuncia da parte dell'Amministrazione competente nel termine perentorio di 90 giorni decorrente dalla data della presentazione della relativa domanda (art.4 L.13/89).

Per gli stessi interventi da attuare in immobili soggetti a vincolo storico-artistico notificato ai proprietari ai sensi dell'art.2 della legge 1089/39 e del T.U. L. 08.10.97 n. 351 e D.L. 29.10.99 n. 490, il nulla osta s'intende rilasciato in caso di mancata pronuncia da parte della competente Soprintendenza nel termine di 120 gg. decorrente dalla data di presentazione della relativa domanda (art.5 L.13/89).

#### **Art.25 – Domanda di permesso di costruire**

La domanda di permesso di costruire per eseguire le attività di cui al precedente

art.20 deve essere firmata da chi abbia titolo per richiederla e dal progettista.

Ha titolo a richiedere la permesso di costruire il proprietario dell'area o dell'immobile interessati dalle opere da realizzare ed i titolari di atti negoziali che ne consentano l'utilizzazione giuridica da parte di soggetto diverso dal proprietario.

La domanda deve essere presentata in duplice originale, di cui uno in bollo, allo sportello unico per l'edilizia e deve contenere le seguenti indicazioni:

- a) domicilio eletto dal richiedente nell'ambito del Comune per il recapito di tutti gli atti relativi al rilascio della permesso di costruire ed all'esecuzione dei lavori.

Qualora il richiedente sia persona giuridica, dovrà allegare alla domanda idonea

documentazione dalla quale risulti la natura, la sede, il rappresentante legale nonché

l'autorizzazione dell'organo competente per statuto alla presentazione della domanda;

- b) il nominativo del progettista dell'opera con il riferimento all'iscrizione al proprio Ordine o Collegio professionale;

- c) indicazione, in conformità alle vigenti disposizioni, del numero di codice fiscale sia del richiedente che del progettista;
- d) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome ed il numero di codice fiscale del direttore dei lavori con relativa dichiarazione di accettazione dell'incarico e del costruttore nonché l'impegno di segnalare entro 8 giorni eventuali cambiamenti sotto pena della sospensione dei lavori in caso di inadempienza;
- e) l'elenco della documentazione prodotta in conformità alle prescrizioni di cui ai successivi articoli motivando le eventuali omissioni;
- f) l'indicazione della data di rimozione dei manufatti provvisori ovvero della periodicità della loro installazione nonché l'impegno a rimuoverli alla data stabilita, impegno da formalizzare mediante apposita auto dichiarazione, ai sensi della vigente normativa, prima del rilascio del titolo autorizzativo, detta dichiarazione dovrà essere firmata congiuntamente dal richiedente il P.d.C. e dal D.L.

**Art.26 – Documenti a corredo della domanda di permesso di costruire per nuove costruzioni**

La domanda di permesso di costruire per nuove costruzioni deve essere corredata della seguente documentazione:

- a) titolo comprovante la disponibilità dell'area interessata dalla costruzione;
- b) attestazione del progettista in merito alla conformità dell'opera progettata, alle norme di P.R.G., di Regolamento Edilizio, di Piani sovraordinati, nonché il rispetto di norme di sicurezza e sanitarie e norme tecniche in materia;
- c) dichiarazione del progettista sulla conformità del progetto alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, corredata di schema planimetrico illustrativo;
- d) foglio catastale rilasciato con l'indicazione del lotto di terreno interessato dalla costruzione (firmato dal richiedente e dal progettista);
- e) progetto dell'opera in triplice copia con la rappresentazione:
  1. dello stralcio del P.R.G. o strumento urbanistico attuativo vigenti con l'indicazione dell'area impegnata dal progetto;
  2. dello stralcio planimetrico in scala 1:1.000 con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
  3. di planimetria d'insieme in scala 1:500 comprendente il piano quotato con curve di livello relativo al lotto di terreno, la sua superficie, le strade esterne, la posizione, sagoma e distacchi dell'edificio progettato dai confini e dal ciglio delle strade, l'indicazione di eventuali edifici confinanti con le relative altezze e distacchi, il rilievo delle alberature esistenti con l'indicazione delle specie;
  4. di planimetria in scala 1:200 rappresentativa di due o più profili significativi (ante e post-operam) dell'andamento altimetrico del terreno rispetto al fabbricato, alle strade e agli edifici circostanti e corredata dal calcolo della superficie coperta distinto per singoli corpi di fabbrica e costruzioni anche accessorie, della misura dei distacchi e delle sistemazioni esterne. Le quote relative al piano di campagna originario e quelle delle sistemazioni post-operam dovranno essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile fino all'ultimazione dei lavori;
  5. le piante quotate dei vari piani in scala 1:100 con l'indicazione delle destinazioni d'uso e superfici utili di tutti i locali;
  6. di almeno due sezioni trasversali o longitudinali con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, delle quote delle linee di gronda e di colmo delle coperture a tetto e del calpestio dei terrazzi di copertura;
  7. di tutti i prospetti della costruzione in scala 1:100 con l'indicazione dell'andamento altimetrico del terreno post-operam. I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio ed in particolare, le aperture e i relativi infissi, le zoccolature, gli

spazi per insegne, le opere in ferro, le balaustre, i manti di copertura, i volumi tecnici, le canne da fumo, i comignoli e tutti gli impianti che, per la loro dimensione siano determinanti per la composizione architettonica dell'edificio;

8. i particolari costruttivi architettonici della costruzione e della recinzione in scala 1:20;
9. lo schema planimetrico in scala 1:100 dell'impianto di adduzione idrica e di fognatura con l'indicazione delle posizioni di prelievo e di immissione;
10. la relazione tecnica con la descrizione del sito impegnato dall'intervento, i materiali da impiegare, i volumi e le dotazioni di parcheggi pertinenziali e, se prescritti, di quelli di uso pubblico.
11. Scheda, debitamente compilata, per il calcolo del costo di costruzione.

Il progetto deve essere firmato dal richiedente e dal tecnico progettista abilitato ad esercitare la professione nel territorio dello Stato in conformità alle disposizioni normative che disciplinano la stessa professione;

- f) completa documentazione fotografica a colori del luogo di intervento ed adiacenze;
- g) documentazione prevista dalle vigenti norme per lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi per gli impianti industriali;
- h) ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesti da norme di legge e da altri regolamenti nonché le autorizzazioni, nulla-osta, i visti, i pareri e ogni altro atto previsto da norme vigenti per il rilascio della permesso di costruire ovvero copie delle relative richieste qualora le Amministrazioni competenti non avessero provveduto al rilascio nei termini di legge;
- i) certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari o dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che il lotto di terreno da edificare non risulta asservito a costruzioni esistenti;
- l) per i progetti di attrezzature industriali, la richiesta del nulla-osta dell'Azienda ASL competente in ordine alla compatibilità delle stesse attrezzature con la tutela dell'ambiente e la difesa della salute, anche per quanto riguarda le previsioni di impatto acustico.
- m) Dichiarazione del proprietario in merito all'epoca di costruzione;
- n) Dichiarazione congiunta del proprietario e del progettista in merito ai titoli abilitativi con i quali è stata realizzata l'opera sulla quale si vuole intervenire.
- o) Atto di provenienza
- p) La documentazione prescritta dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari per il contenimento dei consumi energetici e il nulla-osta dei Vigili del Fuoco in merito al progetto dovranno essere prodotte prima dell'inizio dei lavori e le eventuali modifiche al progetto che in quelle occasioni dovessero essere prescritte dovranno costituire variante al progetto approvato da sottoporre al Comune prima dell'esecuzione delle opere.

Per le opere pubbliche del Comune, i relativi progetti dovranno essere corredati di relazione a firma del progettista che asseveri la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché l'esistenza dei nulla-osta e/o autorizzazioni prescritte dalle vigenti norme di sicurezza, sanitarie, ambientali, di tutela paesaggistica e delle cose di interesse artistico e storico per gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39.

#### **Art.27 – Documenti a corredo della domanda di permesso di costruire o DIA per interventi di ristrutturazione edilizia**

La domanda di permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia deve essere corredata, oltre che della documentazione indicata dal precedente art.26 – lettere da a) a p), anche dei seguenti atti:

- rilievo in triplice copia dell'organismo edilizio esistente da assoggettare a ristrutturazione edilizia, comprendente piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 con l'indicazione specifica della destinazione d'uso di tutti i vani, compresi gli accessori;
- progetto dell'intervento in triplice copia (piante, prospetti e sezioni in scala 1:100) differenziando, con apposita simbologia o colore, le strutture esistenti da mantenere, quelle da

demolire e quelle di nuova costruzione con i necessari dettagli in scala adeguata nonché l'indicazione dei materiali conservati o da impiegare.

Le descritte indicazioni potranno essere rappresentate anche direttamente sui grafici del rilievo dello stato di fatto di cui al precedente punto;

- documentazione relativa alla legittimità della costruzione preesistente e delle relative caratteristiche costruttive e destinazioni d'uso;

per interventi di particolare interesse, potrà essere richiesta una documentazione integrativa atta a dimostrare l'effettivo miglioramento della qualità edilizia e architettonica che si potrà ottenere con l'intervento previsto.

#### **Art.28 – Documenti a corredo della domanda di permesso di costruire relativa al mutamento della destinazione d'uso degli edifici in assenza di opere**

La domanda di permesso di costruire per la variazione delle destinazioni d'uso da una ad altra categoria tra quelle previste dagli strumenti urbanistici senza l'esecuzione di opere edilizie a ciò preordinate, deve essere corredata, oltre che dal titolo abilitativo a richiedere la variazione, da idonea documentazione anche grafica atta a rappresentare le destinazioni d'uso preesistenti e le corrispondenti nuove destinazioni proposte nonché la conformità delle stesse variazioni alle norme di legge e degli strumenti urbanistici vigenti nonché ad altre disposizioni regolamentari.

#### **Art.29 – Documenti a corredo della domanda di permesso di costruire relativa al mutamento della destinazione d'uso degli edifici in presenza di opere**

Per le variazioni di destinazione d'uso comportanti l'esecuzione di opere edilizie, la relativa domanda deve essere corredata dalla documentazione di cui al precedente comma e dagli atti ed elaborati prescritti dal presente Regolamento Edilizio per le diverse tipologie di interventi.

La stessa documentazione va prodotta anche per la variazione di destinazioni d'uso nell'ambito di una stessa categoria quando per gli interventi correlati a tale variazione è prescritta la permesso di costruire.

#### **Art.30 – Documenti a corredo della DIA per interventi di restauro**

La DIA per interventi di restauro deve esse corredata della seguente documentazione:

- a) titolo comprovante la disponibilità dell'organismo edilizio oggetto dell'intervento;
- b) relazione tecnica descrittiva dello stato di fatto con i necessari riferimenti storici nonché dei materiali impiegati;
- c) estratto catastale;
- d) rilievo in triplice copia dello stato di fatto con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie e sezioni in scala 1:50 relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture, pavimenti, rivestimenti, infissi ed alle destinazioni d'uso dei vari ambienti della costruzione ed accessori nei limiti dell'intervento proposto;
- e) progetto di intervento in triplice copia in scala 1:50 con piante e sezioni quotate differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione con i necessari dettagli in scala adeguati e l'indicazione dei materiali da mantenere o comunque da impiegare;

- f) progetto dello stato finale in triplice copia in scala 1:50 con l'individuazione delle destinazioni d'uso di tutti i vani della costruzione ed accessori;
- g) ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici;
- h) documentazione fotografica a colori;
- i) documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-documentarie eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti di archivio e bibliografiche atte a dimostrare il miglioramento della qualità edilizia e morfologica che si potrà ottenere con l'intervento edilizio progettato;
- l) schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
- m) ogni ulteriore documento richiesto da norme di legge o di altro regolamento;
- n) autorizzazione ai sensi dell'art.7 della legge 1497/39;
- o) nulla-osta della competente Soprintendenza ai Monumenti ai sensi della legge 1089/39.

**Art.31 – Documenti a corredo della domanda della DIA o del P.d.C. per interventi di demolizione**

La domanda di autorizzazione per gli interventi di demolizione di cui al precedente art.12 deve essere corredata di:

- a) titolo comprovante la disponibilità dell'immobile da demolire;
- b) relazione tecnica illustrativa;
- c) elaborato in triplice copia in scala 1:5.000 o 1:1.000 rappresentativo della collocazione dell'immobile nel contesto urbano o territoriale;
- d) nel caso sull'area di risulta fosse prevista una futura edificazione legata alle volumetrie preesistenti, occorre produrre un rilievo completo dello stato di fatto in triplice copia comprendente planimetrie, sezioni, computo delle superfici e dei volumi, indicazione delle destinazioni d'uso e documentazione sulla legittimità dell'immobile da demolire;
- e) documentazione fotografica;
- f) relazione in merito alle modalità tecniche della demolizione;
- g) indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di permesso di costruire o autorizzazione per interventi sull'area di risulta.

Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione parziale è subordinato alla verifica della stabilità della residua parte della costruzione da attestare da un tecnico abilitato incaricato dal richiedente l'autorizzazione nonché al formale impegno del rispetto dell'uso attuale della stessa parte residua.

**Art.32 – Documenti a corredo della domanda di P.d.C. relativa al mutamento della destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria prevista dagli strumenti urbanistici**

La domanda di autorizzazione per la variazione delle destinazioni d'uso senza l'esecuzione di opere edilizie nell'ambito di una stessa categoria come prevista dagli strumenti urbanistici deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare il mutamento nelle singole unità immobiliari nonché la conformità di tale mutamento con le norme di legge e degli stessi strumenti urbanistici.

Per la variazione delle destinazioni d'uso comportanti l'esecuzione di opere che non richiedano il rilascio della permesso di costruire, la relativa domanda di autorizzazione deve essere corredata della documentazione di cui al precedente comma e di quella prescritta dal presente Regolamento per i diversi tipi di intervento.

### **Art.33 – Documentazione a corredo della denuncia di inizio di attività**

Per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art.21 per le quali sia esercitabile la facoltà di attuazione attraverso il procedimento della denuncia di inizio di attività, e che non rientra nei casi di cui ai precedenti articoli, tale denuncia deve essere accompagnata oltre che dal titolo relativo alla disponibilità dell'immobile oggetto della variazione, da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato corredata degli opportuni elaborati progettuali rappresentativi delle opere da realizzare. Con tale relazione, il progettista, oltre che attestare l'esistenza delle condizioni per l'esercizio di detta facoltà, deve asseverare la conformità delle opere previste agli strumenti urbanistici approvati e adottati ed al Regolamento Edilizio nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

### **Art.34 – Procedura per la presentazione della domanda di permesso di costruire**

La domanda di permesso di costruire deve essere presentata allo sportello unico per l'edilizia che, verificatane la regolarità formale, ne restituisce copia al presentatore con l'annotazione dell'avvenuto ricevimento. Per le domande inviate a mezzo plico raccomandato con avviso di ricevimento, la ricevuta è costituita dall'avviso stesso debitamente firmato.

### **Art.35 – Procedura per la denuncia di inizio attività**

La denuncia di inizio di attività deve essere presentata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori allo sportello unico per l'edilizia che ne rilascia copia.

Entro il termine suddetto, il Dirigente della Ripartizione comunale competente notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni qualora sia stata riscontrata dall'Ufficio l'assenza di una o più delle condizioni stabilite dalla legge e dal presente Regolamento per l'esercizio della facoltà di eseguire i lavori attraverso il procedimento di denuncia di inizio di attività.

In questo caso, l'interessato può inoltrare una nuova denuncia qualora le presenti condizioni possono essere soddisfatte mediante modificazioni o integrazioni del progetto o, comunque, presentare una richiesta di autorizzazione edilizia nelle forme e con la documentazione stabilite dalle presenti norme regolamentari per la richiesta di tale autorizzazione.

La copia della denuncia di attività dalla quale deve risultare la data di presentazione al Comune del progetto allegato e delle attestazioni del progettista nonché le eventuali modifiche apportate al progetto, tengono luogo della formale autorizzazione all'esecuzione dei lavori.

La denuncia di inizio attività è soggetta al termine massimo di validità di tre anni dalla data di presentazione al Comune e l'esecuzione delle opere è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme vigenti per le corrispondenti opere eseguite previo rilascio di permesso di costruire.

E' fatto obbligo all'interessato di comunicare tempestivamente al Comune la data di ultimazione dei lavori.

Il progettista, inoltre, deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato. Un esemplare del certificato di collaudo deve essere presentato al Comune entro i successivi 30 giorni.

## **CAPO II**

### **ISTRUTTORIA DEI PROGETTI E RILASCIO DI PERMESSI PER COSTRUIRE (PERMESSI DI COSTRUIRE E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE)**

#### **Art.36 – Istruttoria dei progetti**

L'esame delle domande di permesso di costruire viene svolto secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, convocando eventualmente una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art.14 della legge 241/90 e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto nonché la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

Il termine di cui al precedente comma può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato integrazioni documentali entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, nei casi prescritti dal presente Regolamento, il parere della Commissione Edilizia che deve essere espresso entro il termine di sessanta giorni di cui al secondo comma.

Entro i dieci giorni successivi alla scadenza dello stesso termine, il responsabile del procedimento formula un'adeguata proposta al Dirigente della Ripartizione comunale competente al rilascio della permesso di costruire o dell'autorizzazione edilizia.

La proposta deve essere formulata dal responsabile del procedimento anche se nel termine come sopra prescritto la Commissione Edilizia non ha espresso il proprio parere. In quest'ultimo caso, la proposta deve essere corredata di una relazione scritta in cui il responsabile del procedimento indica i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

#### **Art.37 – Determinazione sulla domanda di permesso per costruire**

Entro i quindici giorni successivi al termine di cui al comma 5 del precedente articolo 36, il Dirigente della competente Ripartizione comunale, vista la proposta del responsabile del procedimento, qualora le opere progettate risultino conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, al presente Regolamento Edilizio nonché alle altre norme che disciplinano le trasformazioni urbanistico-edilizie del territorio, rilascia il permesso di costruire.

L'atto autorizzativo deve contenere:

- a) il riferimento alla domanda presentata (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione e numero di protocollo, e nominativo del progettista);
- b) l'indicazione del tipo di intervento autorizzato e delle destinazioni d'uso;
- c) i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione, l'indicazione della destinazione urbanistica dell'area interessata;
- d) il riferimento al titolo in forza del quale è stata richiesta il permesso di costruire;



- e) il riferimento al parere della Commissione Edilizia e/o alla proposta formulata dal responsabile del procedimento. In caso di determinazione difforme dal parere della Commissione Edilizia e/o dalla proposta del responsabile del procedimento nel permesso di costruire deve esserne precisata la motivazione;
- f) il riferimento agli eventuali nulla-osta e/o autorizzazioni vincolanti ai fini del rilascio dell'atto con l'indicazione di eventuali prescrizioni poste;
- g) l'indicazione, per i permessi di costruire onerosi (come disposto dal DPR 380/2001 e sue eventuali successive integrazioni e modificazioni), degli estremi dei versamenti già effettuati per oneri concessori, nonché le modalità di riscossione delle ulteriori quote e le relative garanzie fidejussorie;
- h) per i permessi di costruire non onerosi (come disposto dal DPR 380/2001 e sue eventuali successive integrazioni e modificazioni), la citazione della norma che ne stabilisce la gratuità;
- i) il riferimento all'eventuale atto d'obbligo con il quale il titolare del Permesso di Costruire assume l'impegno di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale dei relativi contributi;
- l) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati e ultimati;
- m) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori nonché le eventuali modalità

e condizioni esecutive imposte per l'attuazione del permesso di costruire;

- n) il riferimento all'eventuale convenzione cui il rilascio del permesso di costruire è correlato.

L'atto di permesso di costruire deve essere immediatamente notificato al richiedente con una copia del progetto approvato debitamente vistato.

Dell'avvenuto rilascio viene data notizia al pubblico mediante affissione dell'atto all'Albo comunale per la durata di 15 giorni consecutivi. L'affissione all'albo non fa decorrere i termini per l'eventuale impugnativa dell'atto in sede giurisdizionale.

Qualora il progetto presentato risulti difforme dalle previsioni e prescrizioni di cui agli strumenti urbanistici vigenti ed al presente Regolamento Edilizio, il dirigente della Ripartizione respinge l'istanza di permesso di costruire con proprio provvedimento scritto e motivato da notificare al richiedente.

Nei casi in cui dal parere della Commissione Edilizia o dalla proposta del responsabile del procedimento risulti che le opere progettate, ancorché conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati ma non ancora approvati, lo stesso dirigente della Ripartizione Urbanistica sospende ogni determinazione sulla domanda di permesso di costruire con provvedimento motivato e notificato al richiedente entro il termine di cui al primo comma del precedente articolo.

### **Art.38 – Esercizio dei poteri sostitutivi regionali**

Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1 del precedente articolo, per la conclusione del procedimento relativo all'istanza di permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandata con avviso di ricevimento, richiedere al dirigente competente di adempiere entro quindici giorni dalla richiesta.

Decorso inutilmente anche quest'ultimo termine, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale del Lazio il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi nomina entro i quindici giorni successivi, un Commissario "ad acta" che nel termine di *trenta* giorni dalla nomina adotta il provvedimento.

Il Comune può provvedere sulla istanza anche successivamente alla scadenza del termine di cui al comma 1 fino alla data di nomina del Commissario ad acta.

### **Art.39 – Contributi per opere di urbanizzazione e costo di costruzione**

Il permesso di costruire comporta di norma (come disposto dal DPR 380/2001 e sue eventuali successive integrazioni e modificazioni) la corresponsione di un contributo commisurabile all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, salvo i casi di esenzione totale o parziale previsti dalla legge (vedi artt. 16 e 17 del DPR 380/2001 e sue eventuali successive integrazioni e modificazioni).

Il contributo, il cui importo è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, deve essere corrisposto al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e garanzie stabilite dall'Amministrazione comunale.

La quota di contributo commisurata al costo di costruzione è determinata e corrisposta al momento del rilascio del permesso di costruire.

In caso di rinuncia, annullamento d'ufficio o se il titolare del permesso di costruire non abbia realizzato in tutto o in parte le opere oggetto del permesso di costruire stesso, i contributi di cui al precedente comma 1 saranno proporzionalmente restituiti.

#### **Art.40 – Trasferimento del permesso di costruire**

IL permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa a semplice richiesta dell'avente diritto e senza formalità specifiche.

Il trasferimento del permesso di costruire anche a più soggetti non comporta il frazionamento della medesima.

Il nuovo titolare del permesso di costruire può richiedere la voltura a suo nome del P.d.C. stesso, ma l'originario titolare non rimane liberato dalle obbligazioni connesse con l'atto abilitativo salvo che il nuovo titolare non fornisca garanzie ritenute idonee dall'Amministrazione.

#### **Art.41 – Efficacia e conclusione del permesso per costruire - agibilità**

Nell'atto di permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, a partire dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori come sopra stabilito e può essere prorogato, per un ulteriore anno, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito e quelli ancora da eseguire eccedano l'ordinaria manutenzione, il titolare dovrà presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire, in tal caso il nuovo permesso di costruire concernerà la parte non ultimata.

Ultimate le opere i soggetti titolari del P.d.C. devono concludere l'iter amministrativo del P.d.C. stesso ottenendo il certificato di Agibilità. La procedura per il rilascio del Certificato di agibilità sarà quella fissata agli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001 e sue successive integrazioni e modificazioni.

#### **Art.42 – Decadenza permesso per costruire**

IL permesso di costruire decade qualora i lavori non siano stati iniziati entro il termine fissato nell'atto o comunque entro l'anno dal rilascio.

Decade altresì quando i lavori non siano completati entro il termine fissato nell'atto di rilascio e comunque entro tre anni dal loro inizio.

#### **Art.43 – Rinnovo del permesso per costruire**

Il permesso di costruire è rinnovata a richiesta dell'avente diritto qualora questa non contrasti

con prescrizioni urbanistiche sopravvenute o adottate o approvate, senza specifiche formalità.

#### **Art.44 – Annullamento d’ufficio del permesso per costruire**

Qualora l’Amministrazione comunale rilevi che un permesso di costruire sia stato rilasciato in presenza di vizi di legittimità per violazione di legge o di norme regolamentare vigenti alla data di emanazione dell’atto, può disporre l’annullamento.

Il potere di annullamento d’ufficio dei permessi di costruire deve essere esercitato in conformità ai principi che regolano i procedimenti di autotutela della pubblica Amministrazione.

Prima di procedere all’annullamento dei permessi di costruire comunque assentiti l’autorità competente deve indicare agli interessati gli eventuali vizi delle procedure amministrative non riconducibili all’Amministrazione e gli elementi progettuali o esecutivi che risultino in contrasto con le norme o regolamenti vigenti, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni per provvedere alle modifiche richieste.

Il termine per la pronuncia dell’annullamento ricomincia a decorrere dalla scadenza del termine assegnato agli interessati per la presentazione delle modifiche richieste.

Qualora eventuali vizi del procedimento siano riconducibili alla Amministrazione questa dovrà provvedere ad eliminarli entro 30 giorni dalla scoperta.

L’Organo competente prima di pronunciare l’annullamento del permesso di costruire deve accertare la sussistenza di un interesse pubblico specifico e concreto, anche alla stregua delle altre possibilità di eliminare in via alternativa il vizio riscontrato.

In caso di annullamento del titolo, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o il ripristino dello stato dei luoghi, l’Organo competente applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente realizzate, valutata dall’Ufficio Tecnico Erariale.

La valutazione dell’U.T.E. viene notificata dal Comune alla parte interessata e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

L’integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti della permesso di costruire in sanatoria di cui al successivo art.45.

#### **Art.45 – permesso per costruire in sanatoria**

Quando un’opera di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio sia stata realizzata senza permesso di costruire, concessione edilizia o autorizzazione edilizia o in totale o parziale difformità del titolo autorizzativo ovvero con variazioni essenziali come definite nel successivo art.55, l’interessato, fino all’irrogazione delle sanzioni amministrative previste dalla legge, può ottenere il rilascio del provvedimento a sanatoria a condizione che l’opera sia conforme agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli eventualmente adottati sia al momento della realizzazione dell’opera e sia al momento della presentazione della domanda.

La domanda di permesso di costruire in sanatoria deve essere corredata dei documenti previsti per la permesso di costruire e presentata con le stesse modalità nel rispetto delle norme di legge e di regolamento edilizio vigenti.

### **CAPO III ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA**

#### **Art.46 – Direttore dei lavori e costruttore**

Il titolare del permesso di costruire, prima di dare inizio alle opere, deve inviare all’Ufficio che ha proceduto al rilascio della permesso di costruire od autorizzazione, una comunicazione contenente il nominativo, la qualifica, la residenza ed il numero di codice fiscale del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Tale comunicazione deve essere sottoscritta per accettazione dal direttore dei lavori e dal costruttore.

La direzione dei lavori dovrà essere affidata a tecnici abilitati ad esercitare la professione nel territorio dello Stato nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni speciali che li riguardano.

Qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata dal titolare del permesso di costruire o dal direttore dei lavori con le modalità di cui sopra.

Dovranno in ogni caso rispettarsi le norme che disciplinano le costruzioni in c.a in c.a.p. e metalliche ed in particolare la legge 05.11.71 n. 1086, la legge 03.02.74 n. 64 la legge 18.05.90 n. 46, la legge 09.01.91 n. 10 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art.47 – Verbale di linee e quote e/o delimitazioni di zona**

Per le nuove costruzioni a confine con il suolo pubblico o con diversa destinazione di zona, il titolare del permesso di costruire dovrà attenersi all'allineamento ed ai capisaldi altimetrici che a sua richiesta saranno forniti dal competente ufficio comunale entro quindici giorni dalla richiesta, mediante verbale da redigersi in doppio esemplare, sottoscritto dal titolare del permesso di costruire o suo delegato e dal rappresentante del Comune.

Appena la costruzione avrà raggiunto il livello del piano stradale, o di campagna, il concessionario dovrà darne avviso per iscritto all'ufficio competente che ha fornito l'allineamento e le quote perché possa eseguire il controllo, che deve essere effettuato entro sette giorni dal ricevimento della comunicazione.

Delle operazioni di controllo sarà redatto apposito verbale sottoscritto dal titolare del permesso di costruire o suo delegato e dal rappresentante del Comune.

#### **Art.48 – Comunicazione inizio lavori**

Il titolare del permesso di costruire deve fornire tempestiva comunicazione all'ufficio competente ed alla ASL di zona dell'inizio dei lavori, quando e come prescritto per legge. La comunicazione, *al Comune*, deve essere sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

*Entro l'arco di tempo di un anno a decorrere dalla data di inizio lavori*, l'ufficio tecnico competente può procedere ad un sopralluogo in contraddittorio con l'interessato al fine di verificare se l'inizio lavori consista effettivamente in un insieme sistematico di opere funzionalmente e strutturalmente preordinate alla realizzazione dell'intervento edilizio.

#### **Art.49 – Ordine di cantiere**

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile, nella quale siano riportati in modo chiaramente leggibile:

- 1) titolare del permesso di costruire o della DIA;
- 2) estremi e oggetto del permesso di costruire o della DIA;
- 3) progettista e direttore dei lavori;
- 4) capocantiere;
- 5) eventuale impresa appaltatrice dei lavori.

In cantiere devono essere conservate – in originale o in copia autentica – il permesso di costruire o la DIA ed i disegni approvati, nonché l'eventuale verbale di linee e quote a disposizione delle autorità competenti, fino all'ultimazione dell'opera.

Nell'ipotesi di assenso formatosi ai sensi di legge a seguito del silenzio mantenuto dall'Amministrazione sull'istanza di DIA, tiene luogo del permesso di costruire una copia dell'istanza di DIA presentata al Comune, da cui risulti la data di presentazione, nonché dei grafici ad essa allegati.

Ogni cantiere deve essere – a cura del costruttore – debitamente recintato e mantenuto in condizioni tali da evitare pericoli e danni per le persone, per tutta la durata dei lavori e provvisto di segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno e notturno collocate in luogo idoneo.

La recinzione, anche se provvisoria, dovrà essere realizzata in modo tale da non recare pregiudizio a terzi. Gli accessi ricavati nella recinzione dovranno essere dotati di chiusure con apertura verso l'interno del cantiere e rimanere serrati quando i lavori non sono in corso.

Quando non è necessaria o possibile la costruzione della recinzione, il primo ponte di servizio verso il suolo pubblico non può essere costruito ad altezza minore di m.2,50 misurato dal suolo al punto più basso dell'armatura del ponte, e deve avere il piano eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Tutte le strutture provvisorie di cantiere quali ponteggi, impalcature, rampe, parapetti, ecc., devono essere poste in opera con i necessari requisiti di stabilità e dotate di tutte le protezioni necessarie a garantire l'incolumità delle persone. Devono, altresì, essere conformi alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le impalcature, i ponti di servizio e le passerelle devono essere provvisti su tutti i lati verso il vuoto di parapetti di protezione.

Durante la costruzione o il consolidamento di parti aggettanti dall'edificio devono essere adottate le misure idonee ad impedirne la caduta con la realizzazione di armature provvisorie atte a sostenerle fino a che la stabilità delle opere sia completamente assicurata.

Il costruttore ovvero il responsabile del cantiere devono avere cura che la strada pubblica resti costantemente libera per tutta l'estensione dello stesso cantiere e nelle immediate vicinanze.

Non appena ultimati i lavori, il costruttore deve far togliere gli steccati, i ponti e le barriere posti per l'esecuzione degli stessi lavori e rendere libero da ogni ingombro il suolo pubblico.

#### **Art.50 – Scavi e demolizioni**

La stabilità delle pareti degli scavi deve essere assicurata a mezzo di adeguate opere provvisorie di contenimento, tali da resistere alla spinta del terreno circostante e relativi sovraccarichi mobili e da non recare pregiudizio per la stabilità di edifici circostanti.

Le rampe di accesso alla zona degli scavi devono essere realizzate con solida carreggiata atta a sopportare il transito di attrezzature e dei mezzi di trasporto di cui si prevede l'impiego e con pendenza tale da consentire la mobilità delle stesse attrezzature e mezzi di trasporto.

E' fatto divieto di costituire depositi di materiali presso il ciglio degli scavi. Qualora tali depositi siano necessari per l'indisponibilità di altri spazi adeguati all'interno del cantiere, dovranno essere adottate tutte le cautele idonee ad impedire cadute o dissesti del terreno nella zona di scavo.

Prima dell'inizio dei lavori di demolizione dovrà procedersi alla verifica delle condizioni di conservazione e di stabilità delle strutture da demolire e provvedere all'esecuzione di eventuali opere di puntellamento necessarie ad evitare che durante la demolizione si verifichino crolli improvvisi.

Le demolizioni devono essere eseguite previa sufficiente bagnatura del materiale da demolire, in modo da evitare eccessivo sollevamento di polvere. E' fatto divieto di gettare materiali di demolizione o altro dai ponti di servizio, dai tetti o dall'interno della costruzione. Tali materiali devono essere raccolti in appositi contenitori o convogliati attraverso condotti chiusi alla base della costruzione.

Nella zona sottostante la demolizione deve essere vietato il transito e la sosta attraverso la delimitazione della zona con segnalazioni ed appositi sbarramenti.

I materiali di risulta dagli scavi e demolizioni, quando non siano utilizzabili nella costruzione, devono essere trasportati agli appositi scarichi pubblici avendo cura, durante il

trasporto, che il materiale non venga sparso lungo la strada, provvedendo, in caso contrario, alla conseguente, immediata pulizia.

**Art.51 – Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici e di valore storico-artistico**

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti.

Dei ritrovamenti va data comunicazione oltre che agli enti competenti, anche al Sindaco.

I lavori – per la parte interessata dai ritrovamenti – devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

**Art.52 – Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico**

Qualora sia necessario occupare suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, presso l'ufficio competente, con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere.

**Art.53 - Visite di controllo – Modalità**

Il competente ufficio comunale controlla che l'esecuzione dei lavori, oggetto del permesso di costruire o della DIA, avvenga in conformità alle prescrizioni e modalità esecutive previste dalle leggi, dagli strumenti urbanistici, dal presente regolamento e dal permesso di costruire o DIA.

A tal uopo il permesso di costruire o la DIA e i disegni allegati o la loro copia conforme dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei funzionari comunali sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sarà finita.

Nella eventualità d'interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso entro 48 ore successive al Comune il quale attraverso il proprio ufficio tecnico competente disporrà provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cure e spese dell'interessato titolare del permesso di costruire.

**Art.54 – Varianti in corso d'opera**

**Durante il corso dei lavori sono consentite varianti al progetto approvato purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio vigenti e non in contrasto con quelli approvati, non comportino variazioni essenziali allo stesso progetto**

**come definite nel successivo art.55 né la modifica del numero delle previste unità immobiliari e della loro destinazione d'uso anche nell'ambito di una stessa categoria come prevista dagli strumenti urbanistici ed infine che non violino le eventuali prescrizioni contenute nella permesso di costruire.**

Le varianti suindicate sono soggette a domanda di inizio di attività con la procedura di cui al precedente art.35.

Per i progetti che attengono ad interventi di restauro come definiti dal precedente articolo 10 o che riguardano costruzioni soggette ai vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39, non sono ammesse le variazioni in corso d'opera di cui al presente articolo senza la preventiva autorizzazione degli Enti preposti alla tutela dei vincoli e del relativo permesso di costruire o DIA in variante al titolo rilasciato.

#### **Art.55 – Varianti essenziali al progetto approvato**

Per i fini di cui al precedente art.54 e dell'applicazione delle sanzioni previste dalla legge in mancanza del titolo autorizzativo, costituiscono variante essenziale al progetto approvato quelle di seguito indicate:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards di cui al D.M. 2 aprile 1968, n.1444;
- b) modifica della destinazione d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per la modifica stessa è richiesta, ai sensi di legge e del presente regolamento, la permesso di costruire;
- c) aumento superiore al 2 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato rispetto al progetto approvato;
- d) modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa risulti superiore al 10 per cento sempreché rimanga inalterato il numero dei piani;
- e) modifica della sagoma dell'edificio quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione (in debordamento o in rientranza) superiore al 10 per cento della sagoma stessa;
- f) modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia superiore al 50%. La modifica della localizzazione dell'edificio non è comunque considerata variante essenziale quando, a prescindere dai limiti come sopra stabiliti, rimangono invariate le destinazioni d'uso, la sagoma, il volume, le superfici, l'altezza della costruzione e sempreché la nuova localizzazione non contrasti con norme di legge e regolamentari;
- g) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione di cui ai precedenti artt. 8, 9, 10 e 11.

Le variazioni di cui al precedente comma, se consentite dalle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, non possono essere apportate senza il previo rilascio del permesso di costruire o DIA in variante al titolo originario e, se riguardano immobili soggetti ai vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39, dei nulla osta e autorizzazione degli enti preposti alla tutela degli stessi vincoli fatto salvo quanto disposto dal precedente art.45.

#### **Art.56 – Comunicazione di ultimazione dei lavori.**

Il direttore dei lavori, appena ultimati i lavori ai sensi dell'art.2 del DPR 22.04.94 n.425 deve comunicare al Comune il completamento delle strutture in c.a.

I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio e' completo in tutte le sue parti in modo da renderlo abitabile o agibile

Dell'ultimazione dei lavori e' data comunicazione al Comune dal titolare del permesso di costruire e dal direttore dei lavori. Il direttore dei lavori deve altresì, ai sensi della'art.3 del citato DPR 425/94 presentare in duplice copia la dichiarazione dell'iscrizione al catasto dell'immobile ai sensi dell'art.52 della legge 47/85 per l'iscrizione al catasto dell'immobile.

**TITOLO IV**  
**NORME PER LA PROGETTAZIONE E L'EDIFICAZIONE**

**CAPO I**  
**Prescrizioni edilizie**

**Art.57 – Indici e parametri edilizi – Definizioni**

I progetti per interventi edilizi vanno dimensionati nell'osservanza di indici e parametri che vengono così definiti:

- a) **Superficie territoriale** (ST) – è quella complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente la superficie delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quella destinata all'edificazione.
- b) **Superficie fondiaria** (Sf) – è la superficie delle aree edificabili risultante dalla detrazione dalla superficie territoriale delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione.
- c) **Indice di fabbricabilità territoriale** (It) – è il volume relativo ad ogni metro quadrato di superficie territoriale espresso in mc/mq.
- d) **Indice di fabbricabilità fondiario** (If) – è il volume relativo ad ogni metro quadrato di superficie fondiaria espresso in mc/mq.
- e) **Superficie utile lorda della costruzione** (Sul) – è la somma delle superfici dei vari piani della costruzione (comprese le murature perimetrali e interne) calcolata includendo i bow-window, i vani scala e ascensore nonché il sottotetto, il piano seminterrato ed il piano interrato se destinato ad attività produttive, ad uffici ovvero ad uso residenziale.

Sono esclusi dal calcolo della superficie utile lorda:

- i piani interrato ed il piano seminterrato emergente per non più di un metro dal piano di campagna, se destinati a cantine, ripostigli, depositi, archivi morti, impianti tecnologici ad esclusivo servizio della sovrastante costruzione;
- i volumi tecnici come definiti al successivo art. 63
- i locali sottotetto non abitabili o agibili ovvero destinati a locali soffitta che, con le cantine, corrispondano al numero delle unità immobiliari della costruzione;
- i parcheggi pertinenziali siti al piano interrato o al piano terreno della costruzione;
- le scale esterne antincendio laddove prescritte, i terrazzi scoperti e balconi, i cavedi;
- i porticati e le gallerie se destinati ad uso pubblico e vincolati a tale destinazione;
- i porticati e gallerie ad uso privato quando la superficie complessiva delle pareti perimetrali chiuse (comprendendo in esse anche strutture di sostegno e pilastri) risulti inferiore a quella delle pareti aperte;
- i porticati facenti parte di singole unità immobiliari residenziali quando la loro superficie complessiva per ciascuna unità immobiliare risulti inferiore ad un quarto della superficie utile lorda della stessa unità. In caso di superficie superiore al limite predetto, sarà esclusa dal computo la superficie pari a  $\frac{1}{4}$  di quella dell'unità immobiliare.

f) **Indice di utilizzazione fondiaria** (Uf) – è il rapporto della superficie utile lorda (Sul) della costruzione e la superficie fondiaria (Sf) del lotto di terreno asservito.

g) **Superficie coperta dalla costruzione** (Sc) – è la superficie risultante dalla proiezione orizzontale sul piano di campagna dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, con esclusione degli aggetti per balconi e cornicioni inferiori a mt. 1,20, espressa in misura percentuale (%) rispetto alla superficie del lotto asservito.

h) **Rapporto di copertura** (Rc) – è il rapporto tra la superficie coperta Sc e la superficie del lotto asservito alla costruzione.



i) **Volume teorico della costruzione** (Vt) – è il prodotto della superficie utile lorda (Sul) dei vari piani della costruzione per l'altezza teorica interpiano (tra i livelli di calpestio di ciascun piano ed il successivo) di mt.3,20. Il volume teorico corrisponde all'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario (If) stabilito dagli strumenti urbanistici alla superficie fondiaria del lotto di terreno impegnato dalla costruzione.

l) **Volume della costruzione** (Vc) – è la somma dei prodotti della superficie utile lorda (Sul) di ciascun piano della costruzione per l'altezza effettiva interpiano:

Nel calcolo del volume della costruzione (e del volume teorico) non vanno compresi quelli relativi alle parti della costruzione escluse dal computo della superficie utile lorda indicate nella precedente lettera e).

m) **Altezza della costruzione** (H) – sarà calcolata l'altezza della costruzione con le modalità indicate nelle n.t.a. del P.R.G., come eventualmente modificate dalla Regione Lazio in sede di approvazione.

n) **Numero dei piani della costruzione**: è dato da tutti i piani della costruzione emergenti dal piano di campagna a sistemazione avvenuta come da progetto approvato, compreso il piano a livello del terreno ed escluso il piano seminterrato emergente non oltre un metro fuori terra.

o) **Distacchi dai confini interni del lotto**: è la distanza minima della costruzione dai confini interni del lotto di terreno asservito; **dalla delimitazione delle aree con destinazione pubblica**: è la distanza minima della costruzione dal limite di eventuali aree con destinazione pubblica in base agli strumenti urbanistici vigenti; **dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito**: è la distanza minima della costruzione dal ciglio stradale come definito dall'art.2 del D.M. 1 aprile 1968, n.1404 ovvero dal confine stradale come definito dall'art.3, comma 10, del Decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285 e successive modifiche; **tra i fabbricati**: è la distanza minima intercorrente tra le pareti finestrate di edifici e le pareti di edifici antistanti anche se privi di luce.

#### **Art.58 – Altezze e volumi delle costruzioni**

Le altezze degli edifici sono regolate dall'art.8 del D.L. 2 aprile 1968, n.1444, dalle norme del P.R.G., dagli strumenti attuativi e dal presente regolamento.

Le altezze sono calcolate su ciascun fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede antistante la fronte medesima o dal terreno a sistemazione avvenuta. L'altezza della costruzione è la massima tra quelle delle singole fronti.

Le altezze massime consentite per gli edifici vanno intese in senso assoluto e pertanto nessun ambiente e/o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra tali quote, anche se computato nella volumetria autorizzabile.

Nel caso di edifici coperti a terrazzo, l'altezza va misurata al piano di calpestio del terrazzo di copertura; pertanto nell'altezza delle costruzioni non sono da computare i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, ed altre soluzioni di coronamento purché siano contenute entro limiti giustificati da un corretto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.

Sono altresì esclusi i volumi tecnici come definiti al successivo articolo 63 emergenti dalla copertura delle costruzioni purché giustificati da esigenze funzionali tecnologiche e di sicurezza e correttamente inseriti nel contesto architettonico ed ambientale. E' pure ammessa la formazione sulle coperture piane praticabili di strutture di arredo o stenditoi.

Nel caso di edifici coperti a tetto, l'altezza, *per il calcolo della volumetria*, va misurata in corrispondenza *dell'estradosso* del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta del tetto (linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio) qualora questa risulti a quota superiore alla precedente; ciò nel caso che le falde del tetto abbiano pendenza non superiore al 35% e la linea di colmo sia posta non oltre m.2,40 sopra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; ove invece la pendenza delle falde risulti superiore al 35% o il colmo superi il sopraindicato limite, le altezze vanno misurate ai 2/3

della pendenza (dalla imposta verso il colmo). Naturalmente la pendenza del 35% di cui al periodo precedente è riferita ad edifici esistenti non potendosi prevedere tale pendenza per edifici nuovi.

Nei locali sottotetto ricavati al di sopra dell'altezza massima come sopra misurata, potranno essere ricavati, oltre i volumi tecnici di cui ai precedenti commi, locali soffitti in numero corrispondente alle unità immobiliari dell'edificio e stenditoi.

L'aerazione e l'illuminazione di tali locali sottotetto o destinati a soffitti, potranno essere realizzate con asole ricavate nel tetto, con chiusure trasparenti ricavate nella falda o con abbaini purché limitati al 20% della lunghezza del fronte della falda cui appartengono e di profondità non superiore a mt.1,00.

Locali aventi destinazione diversa da quella di cui al comma precedente se dotati di abbaini, dovranno essere computati nella cubatura ammissibile; qualora essi abbiano destinazione abitativa dovranno essere contenuti nell'altezza massima.

Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume utile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; in tale caso l'altezza è misurata in corrispondenza della sezione mediana di ciascuna fronte dell'edificio purché l'elevazione in eccedenza nel punto più basso non oltrepassi di m.1,50 l'altezza massima consentita.

Ove tale differenza venga superata, la costruzione deve svilupparsi a gradoni, secondo l'andamento del terreno, sempre che la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

Ai fini del calcolo dei volumi, si fa proprio quanto stabilito dalla L.R. n.15 del 08.11.2004

#### **Art.59 – Distacchi**

Il distacco dai confini è la distanza tra la proiezione della parete dell'edificio (ivi compresi eventuali aggetti come balconi e pensiline se di misura superiore a m.1.10 sono esclusi invece gli aggetti prettamente decorativi come cornici, fioriere ecc.) misurata nel punto di massima sporgenza e la linea di confine.

Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà, la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi e la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.

I distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dalla linea di demarcazione con aree pubbliche devono essere tali da consentire, in ogni caso, salvo diverse prescrizioni contenute nello strumento attuativo o nelle n.t.a. del P.R.G., l'osservanza dei limiti di distanza tra i fabbricati stabiliti, nel loro valore minimo, dall'art.9 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444 con le eccezioni previste dallo stesso decreto. Nell'ipotesi di due aree edificabili limitrofe, con diversa destinazione di zona, può essere consentita, previo parere favorevole della Commissione Edilizia, la costruzione di un unico corpo di fabbrica sulla linea di delimitazione di zona, curando che su ciascuna delle due aree insista la quota parte di cubatura realizzabile secondo l'indice di fabbricabilità e la destinazione d'uso ad essa relativa.

Quando il limite di zona ed il confine di proprietà non coincidono, le distanze minime stabilite dalle norme devono essere misurate dal limite di zona, purché interno alla proprietà.

Per facciate fronteggianti prive di finestre di stanze abitabili, si osservano le norme dettate per le chiostrine dal successivo art.65 purché la proiezione ortogonale di un fronte sull'altro non sia superiore a m.10,00.

Nessun distacco è prescritto quando le facciate sono prive di finestre di qualsiasi genere e gli edifici fronteggianti ricadono nell'ambito dello stesso fondo.

Le facciate cieche devono avere una soluzione architettonica coerente con l'intero fabbricato.

Per le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche o destinate al pubblico transito, devono essere osservate le misure stabilite dal penultimo comma del richiamato art.9 del D.M. 1444/68 salvo le maggiori distanze dal confine stradale fissate dal vigente codice della strada.

Alle norme di cui al presente articolo è possibile derogare con le modalità fissate nelle n.t.a. del P.R.G.

#### **Art.60 – Inclinate**

La sagoma degli erigendi fabbricati prospettanti su strada o piazza nella sezione di ciascuna fronte in senso normale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata a 45° (rapporto 1:1) con origine dal filo stradale opposto (comprese eventuali aree di arredo stradale), alla quota del marciapiede.

Ugualmente la sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale ai confini interni deve essere contenuta nell'inclinata a 45° con origine oltre il confine di proprietà, a distanza pari al distacco minimo previsto dalle norme per ciascuna zona.

La sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale al confine di delimitazione di zona con aree a destinazione pubblica deve essere contenuta nell'inclinata a 45° con origine a non più di m.5,00 oltre la linea di delimitazione di zona.

Qualora oltre il confine esista un fabbricato già edificato secondo le norme vigenti all'epoca e che non rispetti il disposto di cui al presente articolo, l'origine dell'inclinata per il nuovo edificio verrà presa oltre il confine di proprietà a distanza pari al distacco dell'edificio esistente; qualora necessario, il distacco del nuovo edificio dovrà essere integrato fino a raggiungere il valore minimo stabilito per la distanza tra fabbricati dall'art.9 del D.L.2 aprile 1968, n.1444 con le eccezioni previste dallo stesso decreto; nel caso in cui il distacco dell'edificio esistente oltre il confine risultasse superiore al minimo imposto per la zona, l'origine dell'inclinata oltre il confine stesso verrà presa al limite di tale distacco minimo. Nel caso di terreno in pendio l'inclinata di cui ai precedenti commi verrà presa alla quota media del terreno lungo la linea di confine.

In caso di strada con sezione variabile, l'inclinata deve essere rispettata lungo tutto il fronte.

Qualora le normali di estremità ricadano in corrispondenza di incroci stradali, non vi è luogo ad aumento di misure rispetto a quelle sopra indicate

Alle norme di cui al presente articolo è possibile derogare con le modalità fissate nelle n.t.a. del P.R.G.

#### **Art.61 – Parcheggi**

Nelle nuove costruzioni devono essere riservate, al di fuori delle sedi stradali, aree per parcheggi pertinenziali, comprensive di spazi d'accesso e la manovra degli autoveicoli, in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione fuori terra, salvo maggiori superfici stabilite per determinate destinazioni dalle norme urbanistiche.

Qualora i piani interrati e seminterrati degli edifici siano destinati ad attività produttive, uffici o ad uso residenziale, il loro volume deve essere considerato ai fini della determinazione della superficie a parcheggi di cui al precedente comma.

La stessa dotazione di parcheggi deve essere assicurata anche in caso di demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti.

I parcheggi pertinenziali possono essere localizzati ai piani interrati, seminterrati e terreni dell'edificio principale nonché sulle aree di pertinenza con specifiche indicazioni progettuali anche relativamente alle previsioni atte a consentirne l'accessibilità e la fruibilità con il superamento delle barriere architettoniche in conformità alle vigenti disposizioni di legge.

#### **Art.62 – Costruzioni accessorie**

Sono considerate costruzioni accessorie quelle che si aggiungono al fabbricato principale destinato alla residenza, ad uffici o ad altre attività per migliorarne la fruibilità con destinazioni utilizzative complementari quali, ad esempio, portineria, box per autovetture, ripostigli, ecc.

Non possono essere considerate tali le costruzioni, anche interrato, che non siano a diretto ed esclusivo servizio del fabbricato principale ricadente nello stesso lotto di terreno.

Nelle zone in cui le norme urbanistiche consentono le costruzioni accessorie, queste devono essere costituite dal solo piano terreno e potranno essere ubicate anche all'interno degli spazi di distacco dai confini interni purché a distanza da questi non inferiore a mt.3,00. *Potranno essere realizzate anche a confine, purché a pareti cieche, concordemente nelle zone ammesse dalle N.T.A. di P.R.G., o salvo convenzione con il proprietario del lotto di terreno confinante, sempre comunque nei limiti inderogabili sanciti dal D.M. 1444/1968.*

La destinazione d'uso delle costruzioni accessorie deve essere vincolata attraverso apposito atto d'obbligo, *oppure se previsto dalle N.T.A. da apposito atto notorio regolarmente trascritto in conservatoria.*

Se non in contrasto con le disposizioni del codice della strada, le costruzioni accessorie possono essere realizzate anche a filo stradale, sempreché la strada abbia una larghezza non inferiore a mt.10,00 e l'altezza della costruzione non superi i mt.2,50.

### **Art.63 – Volumi tecnici**

Devono intendersi per volumi tecnici quelli destinati esclusivamente a contenere impianti tecnici essenziali all'uso della costruzione che non possono essere ubicati, per esigenze tecnico-funzionali, all'interno della parte abitativa della stessa costruzione.

Sono quindi da considerare volumi tecnici per le sole parti emergenti dal piano di calpestio del terrazzo di copertura dell'edificio o dall'imposta del tetto, quelli relativi al torrone della scala, al locale macchine ascensore ed al locale serbatoi idrici, le canne fumarie o di ventilazione e gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento.

Non sono, invece, da considerarsi come volumi tecnici i locali sottotetto, i vani scala e ascensore per la parte sottostante al terrazzo di copertura o all'imposta del tetto, le soffitte.

### **Art.64 – Cortili**

La superficie dei cortili chiusi o delimitati da almeno tre fronti di una costruzione, deve essere sistemata a giardino con eventuali alberature.

La normale libera tra pareti fronteggianti non può essere inferiore al doppio dell'altezza di ciascun corpo di fabbrica con un minimo di mt.10.00 se anche una sola delle pareti è dotata di finestre.

La misura della normale libera si intende al netto delle proiezioni orizzontali di balconi, ballatoi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno dei cortili con esclusione di cornicioni, pensiline e balconi aperti con aggetti non superiori a mt.1,20.

### **Art.65 – Chiostrine**

E' permessa la costruzione di chiostrine al solo scopo di dare aria e luce a scale, servizi igienici, corridoi, disimpegni, con esclusione di ambienti con altra destinazione.

In tali chiostrine, la normale libera misurata tra una finestra ed il muro opposto deve avere la seguente misura:

- m.3,00 per pareti opposte di altezza fino a mt.12,00
- m.3,50 per pareti opposte di altezza da mt.12,00 a mt.18,00
- m.4,00 per pareti opposte di altezza oltre m.18.

Le chiostrine devono essere praticabili ed ispezionabili con accesso da spazi comuni al fine di consentirne la pulizia.

Nelle chiostrine sono consentiti aggetti non superiori a cm.30 ed in tal caso le misure della normale libera indicate al precedente 2° comma vanno incrementate di una pari misura.

### **Art.66 – Elementi aggettanti**

Nei prospetti delle costruzioni fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico sono vietati:

- gli aggetti e le sporgenze superiori a cm.10 fino all'altezza di mt.2,50 dal piano del marciapiede;
- gli infissi con apertura verso l'esterno ad un'altezza inferiore a mt.2,50 dal piano del marciapiede ed a mt.4,50 se sporgenti oltre la larghezza del marciapiede o in mancanza di questo.

Quando aggettino a lato di strade pubbliche o aperte al pubblico transito, i balconi, i volumi e le pensiline non sono consentiti fino ad un'altezza minima di *mt.3,10* dal piano del marciapiede mentre in assenza di questo, l'altezza deve essere non inferiore a mt.4,20.

La sporgenza massima dei balconi sui prospetti a filo strada non dovrà superare 1/10 della larghezza della sezione stradale ed in ogni caso non dovrà superare i mt.1,50. *Potranno essere comunque assentiti interventi volti alla realizzazione di balconi aggettanti su strade o spazi pubblici in deroga al limite di 1/10 della larghezza stradale ma comunque entro 1,50 ml, in quelle vie o spazi pubblici oggetto di numerose realizzazioni, in cui tale intervento consta effettivamente in una omologazione allo spazio urbano circostante, cioè siano presenti altri balconi delle medesime dimensioni di quello eventualmente proposto.*

Gli aggetti di balconi, bow-window e pensiline non possono in nessun caso invadere le zone di distacco, *salvo i casi previsti dall'art.59 del presente regolamento.*

#### **Art.67 – Copertura delle costruzioni**

La copertura della costruzione può essere realizzata a terrazzo o a tetto.

Si definisce terrazzo la parte della costruzione, dotata o meno di parapetto, lasciata a cielo aperto, il cui solaio di calpestio costituisce la copertura degli ambienti sottostanti o di un portico.

Per i terrazzi praticabili e per tutti i casi in cui sussiste pericolo di caduta è prescritta la costruzione di un parapetto perimetrale in muratura o in elementi metallici di altezza non inferiore ad un metro.

I terrazzi di copertura di ambienti abitabili o comunque utilizzabili devono essere impermeabilizzati con manti multipli, adeguatamente coibentati e dotati di pavimentazione. In alternativa, può essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria ventilata mediante apertura verso l'esterno munita di griglia.

Nelle coperture a tetto, la pendenza delle falde deve, di norma, risultare inferiore al 30% salvo maggiori pendenze imposte da esigenze compositive e di estetica delle costruzioni anche in relazione alle prevalenti caratteristiche costruttive della zona.

Il manto di copertura deve essere realizzato con elementi di laterizio del tipo prevalente nella zona, fatta eccezione per i capannoni industriali o altri manufatti per attività produttive, le cui coperture potranno essere realizzate in funzione del tipo edilizio adottato.

Nei casi di sottotetti abitabili e, comunque utilizzabili, la copertura deve essere adeguatamente impermeabilizzata e coibentata o, in alternativa, deve essere realizzata una camera d'aria ventilata mediante controsoffittatura.

Al limite inferiore delle falde, il tetto deve essere munito di canale di gronda.

Tutte le coperture devono essere dotate di pluviali sia verso il suolo pubblico e sia verso i cortili interni ed altri spazi scoperti, che devono immettersi nei pozzetti della rete fognante della costruzione. Non sono consentiti scarichi liberi dei pluviali a livello del piano marciapiede, o comunque, sul suolo pubblico. E' fatto, altresì, divieto di immettere nei pluviali acque diverse da quelle meteoriche.

Verso gli spazi pubblici, i discendenti pluviali delle nuove costruzioni devono risultare interni alle murature perimetrali per un'altezza non inferiore a mt.2,50 dal piano del marciapiedi mentre sugli altri prospetti ne è consentita l'installazione completamente all'esterno avendo cura di realizzare il tratto terminale in materiale indeformabile per un'altezza non inferiore a mt.2,00.

Le coperture sono elementi architettonici della costruzione e, pertanto, la loro realizzazione deve corrispondere a precise previsioni progettuali per quanto riguarda sia l'aspetto formale e sia i materiali impiegati.

#### **Art.68 – Recinzioni**

Le aree fronteggianti strade o spazi pubblici devono essere recintate.

Le recinzioni devono essere decorose ed intonate all'ambiente e, ancorché poste lungo le strade alla distanza prevista dal vigente codice della strada, la loro struttura non deve risultare pregiudizievole per la visibilità nella circolazione stradale.

Le nuove recinzioni verso gli spazi pubblici possono essere realizzate:

- in muratura o elementi prefabbricati con un'altezza non superiore a mt.1,80;
- con cordolo o muretto di base dell'altezza massima di un metro con sovrastante copertina e cancellata metallica o in elementi lignei tali da raggiungere con il cordolo o muretto di base un'altezza non superiore a mt.1,80;
- con siepi mantenute ad un'altezza non superiore a mt.1,80.

Limitatamente alle aree utilizzate per attività artigianali o industriali ed alle zone agricole, la recinzione potrà essere realizzata con pali infissi al suolo e rete metallica per un'altezza non superiore a mt.1,80.

Recinzioni e zoccolature di altezze superiori a quelle suindicate sono consentite per comprovate esigenze di sicurezza o riservatezza ovvero per conseguire l'unitarietà compositiva con quelle esistenti contigue.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono, di norma, avere un'altezza non superiore a mt.2,50 ed aprirsi all'interno della proprietà salvo i casi di arretramento degli ingressi in misura tale da non interferire, con l'apertura verso l'esterno, con le sedi stradali o i marciapiedi.

Eventuali apparecchiature per l'apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli, devono essere inserite armonicamente nella struttura e l'apertura deve essere adeguatamente segnalata per evitare danni a persone e cose.

Il posizionamento delle recinzioni fronteggianti strade pubbliche e aperte al pubblico transito deve rispettare, laddove prescritte, le disposizioni del codice della strada e di eventuali strumenti urbanistici attuativi vigenti.

#### **Art.69 – Passi carrabili**

L'accesso dei veicoli ai parcheggi pertinenziali delle costruzioni siti sia al loro interno che sulle aree ad esse asservite, è consentito attraverso passi carrabili la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede.

I passi carrabili devono essere individuati con il prescritto segnale.

Qualora la costruzione prospetti su più sedi stradali, l'accesso è consentito dalla strada a minore traffico. L'accesso attraverso più passi carrabili può, comunque, essere autorizzato quando sussistano comprovate esigenze di mobilità all'interno o all'esterno della costruzione.

Nelle nuove costruzioni, tra il cancello di accesso e la rampa di collegamento agli spazi interrati deve di norma risultare un tratto della carreggiata in piano non inferiore a mt.3.00

#### **Art.70 – Rampe**

Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale realizzata per il superamento dei dislivelli.

Nelle nuove costruzioni le rampe carrabili per il transito di veicoli all'interno o all'esterno delle costruzioni, devono avere una pendenza non superiore al 20% se rettilinee e una pendenza media non superiore al 15% se con tratti in curva.

La larghezza minima della carreggiata deve corrispondere alle seguenti misure:

- mt.3,00 nel caso di rampa rettilinea a senso unico;

- mt.5,00 nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia;
- mt.3,50 nel caso di rampa a senso unico con tratto in curva;
- m.6,50 nel caso di rampa a doppio senso di marcia con tratti in curva.

Il raggio di curvatura delle rampe carrabili con tracciato in curva deve risultare non inferiore a:

- mt.6,75 nei casi di rampe a senso unico;
- m.8,25 nei casi di rampe a doppio senso di marcia.

Le rampe pedonali devono avere una larghezza minima di mt.1,50 ed una pendenza non superiore all'8%.

Le rampe carrabili e pedonali devono essere realizzate con pavimentazione in materiale anti-sdruciolevole con scanalature per il deflusso delle acque meteoriche da raccogliere in un pozzetto del sistema fognante munito di griglia metallica posto al termine del tracciato a quota inferiore. Devono, inoltre, essere attrezzate su un lato con un corrimano posto all'altezza di mt.0,90 dalla pavimentazione e, se carrabili, con un percorso pedonale con pendenza non superiore all'8% e larghezza minima di mt.1,50.

Qualora per indisponibilità di spazio adeguato non risulti possibile la realizzazione della rampa pedonale a lato di quella carrabile, la risalita dal parcheggio interrato al livello dei piani superiori, dovrà essere assicurata mediante ascensore ai fini del superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art.71 – Intercapedini**

Nelle nuove costruzioni è consentita la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento nel sottosuolo tra il muro perimetrale dell'edificio ed i muri di sostegno del terreno circostante. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura in materiale antisdruciolevole, e devono essere ispezionabili e dotate alla base di cunetta e scarico per lo smaltimento delle acque.

Le intercapedini sul fronte strada possono ricomprendere anche parte di suolo pubblico previa autorizzazione delle Amministrazioni proprietarie.

La base delle intercapedini deve risultare almeno mt.0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

#### **Art.72 – Porticati**

I porticati destinati a pubblico passaggio consentiti dagli strumenti urbanistici devono avere una larghezza minima di mt.3,00 ed un'altezza utile non inferiore a mt.3,00 da elevare a mt.4,00 se il porticato si estende su strade pubbliche.

In sede di rilascio del titolo autorizzativo, il Comune può prescrivere l'impiego di determinati materiali per la pavimentazione, i rivestimenti e le tinteggiature.

#### **Art.73- Tettoie, pensiline, portici e tinteggiature**

Costituisce tettoia o pensilina la superficie coperta da una struttura a sbalzo connessa ad un solo lato di un fabbricato, ovvero con struttura portante la sola copertura ed aperta su tutti i lati.

Costituisce portico lo spazio coperto dal fabbricato o con strutture indipendenti o semi dipendenti, in ogni caso aperte almeno su due lati ed aperte per il 50% della superficie costituita dai lati. La superficie del portico non può essere superiore al 33% della superficie dell'unità immobiliare afferente. Per le tettoie, pensiline e portici si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, dai confini e dal filo stradale.

Dovranno essere di tipo e colore tradizionale del tipo a calce, con opportuno fissaggio e con terre naturali, oppure tinte a silicati traspiranti, nella gamma dei colori delle terre, con specifica esclusione delle tonalità del verde del blu dell'azzurro e del rosso vermiglio.

#### **Art.74 – Marciapiedi, percorsi pedonali e arredo urbano**

Nel centro abitato, tutte le strade di nuova costruzione devono essere munite di marciapiede o percorso pedonale, con larghezza minima di mt.1,00 ed elevazione, rispetto al contiguo piano stradale non superiore a mt.0,15.

Qualora situazioni dipendenti dal traffico lo dovessero richiedere, l'Amministrazione comunale può disporre che i marciapiedi e i percorsi pedonali siano protetti sul lato strada con barriere metalliche.

Nella realizzazione dovranno essere osservate tutte le specifiche norme per il superamento delle barriere architettoniche dettate dalle vigenti disposizioni in materia.

I marciapiedi ed i percorsi pedonali, realizzati su aree private sono gravati da servitù di pubblico passaggio.

Una cura particolare dovrà essere posta in essere con riferimento all'arredo urbano ed al decoro urbano. A tal proposito il presente regolamento fa proprie le specifiche indicazioni in tal senso presenti nelle n.t.a. del P.R.G. di Marta.

#### **Art.75 – Superamento delle barriere architettoniche**

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici ovvero alla ristrutturazione di interi edifici preesistenti devono essere redatti nell'osservanza delle prescrizioni tecniche dettate dalle vigenti leggi e regolamentari per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli stessi edifici ai fini del superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art.76 – Regolamento di confini**

Quando sia necessario per l'attuazione del P.R.G., l'Amministrazione può invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti in un determinato comprensorio a mettersi d'accordo per la rettifica dei confini tra le diverse proprietà, procedendo nel caso di mancato accordo alle espropriazioni indispensabili per attuare la nuova delimitazione delle aree.

#### **Art.77 – Deroghe**

E' consentito l'esercizio della facoltà di deroga alle disposizioni di cui al presente Regolamento Edilizio per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico attraverso la procedura prevista dall'art.3 della legge 21 dicembre 1955, n.1357, e secondo quanto stabilito nelle N.T.A. del P.R.G.

## **CAPO II PRESCRIZIONI IGIENICHE**

#### **Art.78 – Piani interrati**

I piani interrati possono essere destinati esclusivamente a cantine, autorimesse, depositi, magazzini, archivi morti ed impianti e volumi tecnici a servizio del sovrastante edificio.

Altre destinazioni, se consentite dagli strumenti urbanistici, potranno essere ammesse per esigenze opportunamente comprovate e subordinatamente ad un'idonea soluzione progettuale.

L'aerazione può essere forzata o naturale; in tale ultimo caso essa deve essere ottenuta mediante apertura in comunicazione con intercapedini di idonee dimensioni.

L'altezza minima dei piani interrati sarà determinata in base alle specifiche destinazioni d'uso.

I progetti relativi a sotterranei a più piani debbono anche precisare lo schema dei sistemi di illuminazione naturale ed artificiale, di aereazione nonché il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque nel caso in cui la fognatura stradale non permetta un deflusso diretto.



### **Art.79 – Piani seminterrati**

I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti né ad abitazione né a camere da letto in edifici destinati a collettività (alberghi, convivenze, case di cura, caserme ecc.) e ad aule scolastiche.

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

I locali parzialmente interrati, salvo che non comportino presenza saltuaria di persone, debbono possedere i seguenti requisiti:

- altezza minima tra il pavimento ed il soffitto a mt.2,70;
- elevazione minima fuori terra pari alla metà della loro altezza misurata dal piano del marciapiede o dal livello del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- intercapedine ventilata larga non meno di cm.50 intorno ai muri esterni, impostata a non meno di cm.20 sotto il piano del pavimento interno;
- solai o vespai aerati sotto il pavimento;
- vani di finestra con un'ampiezza proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurno medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non dovrà essere comunque inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

### **Art.80 – Piani terreni**

I piani terreni qualora destinati a negozi, laboratori e pubblici esercizi debbono possedere i seguenti requisiti:

- altezza minima utile di m. 2,70 misurata dal piano di pavimento al soffitto o a 2/3 dalla montatura nel caso di ambienti la cui copertura non sia in piano;
- solai o vespai aerati, in tutta la loro estensione;
- vano porta, vetrina o finestra all'aria libera, di una superficie complessiva pari ad 1/8 della superficie degli ambienti; nei locali aventi una lunghezza superiore a mt.7, dovrà essere prevista un'apertura a riscontro o ad aerazione forzata;
- la disponibilità di un servizio igienico per ogni esercizio.
- Qualora destinati ad abitazioni debbono essere posti ad una quota di almeno 20 cm. sopra il piano di campagna tramite opere e strutture ben ventilate ed aerate.

### **Art.81 – Piani destinati ad abitazione**

I piani destinati ad uso abitazione debbono possedere i seguenti requisiti:

- per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14 per i primi 4 abitanti e a mq.10 per ciascuno dei successivi;
- le stanze delle abitazioni non debbono avere superficie inferiore a mq.9; se esse sono destinate a stanze da letto per due persone, la loro superficie non può invece essere inferiore a mq.14;
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq.14, il "posto di cottura" eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
- l'alloggio monostanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq.28 se per una persona e non inferiore a mq.38 se per due persone;
- tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scale e ripostigli, debbono fruire di illuminazione diretta, adeguata alla destinazione d'uso;
- per ciascun locale di abitazione l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore al 1/8 della superficie del pavimento;
- l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt.2,70;
- le stanze da letto e quelle di soggiorno debbono essere dotate di finestre apribili all'aria aperta;
- le abitazioni devono essere dotate di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato qualora le condizioni climatiche lo richiedano.

- Devono, in ogni modo, essere rispettate le disposizioni di cui al D.M. 05.07.75 in materia di salubrità ed igiene degli ambienti.

#### **Art.82 – Cucine, bagni, W.C.**

I locali destinati a cucine, bagni e W.C. debbono possedere i seguenti requisiti:

- le cucine debbono avere un'altezza non inferiore a quella degli altri ambienti, cubatura non inferiore a mc.15 ed almeno una finestra apribile all'aria aperta della superficie minima di mq.1,50;
- l'altezza utile minima interna dei locali adibiti a bagni e W.C. è fissata in mt.2,40. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di un sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura del locale. In quest'ultimo caso gli apparecchi sanitari devono essere collegati ad acquedotti ed i relativi scarichi devono essere dotati di efficiente ventilazione primaria e secondaria, conforme alle norme vigenti;
- per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

I locali destinati a cucina debbono, inoltre, essere dotati di cappa posta sopra i fornelli, comunicante con canna esalatrice indipendente prolungata oltre il piano di copertura dell'edificio.

E' ammesso l'uso di canne comuni a più impianti quando con appositi accorgimenti si riesca ad evitare interferenze nel tiraggio dei singoli apparecchi.

Qualora si usino fornelli elettrici, è sufficiente che detta canna esalatrice sfoci all'aria libera, su di un muro esterno, purché sia dotata di efficiente aspiratore elettrico e purché lo sbocco non sia ubicato direttamente sotto finestre di stanze di abitazione.

Tale ultima soluzione può essere ammessa anche in caso di fornelli a fiamma viva, quando per motivi strutturali o tecnici, non sia possibile prolungare le canne esalatrici delle cucine oltre il piano di copertura del fabbricato.

Le cucine di ristoranti, alberghi e collettività in genere dovranno essere dotati di tutti gli ulteriori impianti che il competente Ufficio Sanitario potrà prescrivere caso per caso.

#### **Art.83 - Corridoi, disimpegni e ripostigli**

I locali destinati a corridoi, disimpegni e ripostigli debbono avere un'altezza utile minima interna di mt.2,40.

Non possono essere considerati quali ripostigli o simili gli ambienti, muniti di finestra apribile, che abbiano una superficie superiore a mq.4.

#### **Art.84 – Scale**

Ogni edificio deve essere dotato di una scala di accesso ai vari piani per ogni 350 mq. di superficie coperta.

I vani scala possono essere realizzati anche privi di illuminazione naturale diretta a condizione che:

- risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza ed igieniche;
- le scale siano dotate di una ventilazione diretta ed i disimpegni di una ventilazione anche indiretta.

Le rampe di scale che costituiscono parte comune dell'edificio devono avere una larghezza minima di mt.1,20 ed i gradini devono avere una pedata non inferiore a cm.30 ed un'alzata tale che la somma del doppio della sua altezza e la misura della pedata raggiunga una misura da 62 a 64 cm.

Il profilo del gradino deve essere a spigolo arrotondato. Il parapetto verso il vuoto deve avere un'altezza minima di un metro con corrimano posto ad un'altezza compresa tra i metri 0,90 e 1,00.

Le rampe di scale che non costituiscono parte comune dell'edificio e non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di metri 0,80 e rispettare il rapporto tra pedata (di larghezza minima di cm.25) e alzata nonché l'altezza del parapetto.

### **CAPO III DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art.85 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

Il presente regolamento entra in vigore in via definitiva il giorno successivo alla pubblicazione sul B.U.R.L. della sua approvazione o dell'approvazione della variante con esso redatta. Le disposizioni in esso contenute dovranno comunque essere rispettate, come norme di salvaguardia e quindi se più restrittive delle preesistenti norme, dal giorno successivo alla sua adozione in Consiglio Comunale.

#### **Art.86 – Domande presentate prima dell'adozione del Regolamento Edilizio**

Per le domande presentate prima dell'adozione del presente regolamento e, comunque, fino all'entrata in vigore in via definitiva del Regolamento stesso, si applicano le preesistenti norme.

#### **Art.87 – Aggiornamento automatico del Regolamento Edilizio**

Per sopravvenuta entrata in vigore di nuove normative in materia d'urbanistica e di edilizia e/o di qualsiasi nuova disposizione legislativa sia regionale sia nazionale sia possa riguardare gli argomenti trattati nel presente regolamento, il regolamento s'intende automaticamente modificato e sarà cura dell'UTC apportare d'ufficio le relative modifiche senza che ciò debba essere esaminato e/o approvato dal Consiglio Comunale o da altro organo del Comune.