

COMUNE
di
MONTELIBRETTI



REGOLAMENTO EDILIZIO

TESTO COORDINATO E INTEGRATO
ATTO N°881/32 del 13-09-2006
PROVINCIA DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
“GOVERNO DEL TERRITORIO E DELLA MOBILITÀ”
- SERVIZIO 5 “URBANISTICA” -

INDICE

CAPITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1	OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	pag	2
ART. 2	OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE	pag	2
ART. 3	OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CON ATTO D'OBBLIGO	pag	4
ART. 4	OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA	pag	5
ART. 5	OPERE NON SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A. ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA	pag	7
ART. 6	OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	pag	8
ART. 7	LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA	pag	11
ART. 8	INTERVENTI IN COSTRUZIONI SOGGETTE A TUTELA	pag	12
ART. 9	INTERVENTI NEL CENTRO STORICO	pag	12
ART. 10	DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI	pag	13
ART. 11	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	pag	27
ART. 12	DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	pag	27

CAPITOLO II

PROCEDURE

ART. 13	DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	pag	36
ART. 14	DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	pag	38
ART. 15	DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	pag	41
ART. 16	DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER A INTERVENTI DI MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO	pag	42
ART. 17	DOCUMENTI A CORREDO PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTI DI RESTAURO	pag	43
ART. 18	DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA	pag	44
ART. 19	DOCUMENTI A CORREDO DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ PER INTERVENTI INERENTI	pag	46

ART. 20	DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTI DI DEMOLIZIONE.....pag	47
ART. 21	DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CON ATTO D'OBBLIGO .....pag	48
ART. 22	PRESENTAZIONE E ACCETTAZIONE DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE D.I.A. E AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA .....pag	50

CAPITOLO III

ISTRUTTORIA

ART. 23	ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE .....pag	52
ART. 24	COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....pag	53

CAPITOLO IV

DETERMINAZIONI

ART. 25	RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....pag	55
ART. 26	CONTRIBUTI CONCESSORI .....pag	57
ART. 27	TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....pag	58
ART. 28	EFFICACIA E VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....pag	58
ART. 29	DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....pag	59
ART. 30	DEROGHE .....pag	60
ART. 31	MODALITÀ PER L'AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA .....pag	61
ART. 32	RINNOVO, DECADENZA E ANNULLAMENTO DELLA AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA.....pag	62
ART. 33	ANNULLAMENTO D'UFFICIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E/O D.I.A......pag	63
ART. 34	PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA .....pag	63
ART. 35	VARIANTE IN CORSO D'OPERA .....pag	64
ART. 36	IL PRE-PROGETTO O PROGETTO DI MASSIMA.....pag	64
ART. 37	LAVORI ESEGUIBILI SENZA PROGETTO .....pag	65

CAPITOLO V

ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA

ART. 38	OBBLIGHI DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL COSTRUTTORE.....pag	67
ART. 39	INIZIO DEI LAVORI E FORMALITÀ DA ESPERIRE.....pag	67
ART. 40	RISPETTO LINEE E QUOTE.....pag	68
ART. 41	REQUISITI INIZIO LAVORI.....pag	69
ART. 42	SCAVI.....pag	71
ART. 43	RINVENIMENTI E SCOPERTE.....pag	71
ART. 44	OCCUPAZIONE TEMPORANEA E INTERVENTI SUL SUOLO PUBBLICO.....pag	72
ART. 45	CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI.....pag	72
ART. 46	CAMPIONATURE DELLE TINTE E DEI RIVESTIMENTI.....pag	73
ART. 47	INADEMPIENZA DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI.....pag	73

CAPITOLO VI

ORGANI CONSULTIVI

ART. 48	COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....pag	75
ART. 49	FUNZIONAMENTO E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....pag	76
ART. 50	SOPPRESSIONE DI COMMISSIONE EDILIZIA.....pag	79

CAPITOLO VII

PRESCRIZIONI EDILIZIE

ART. 51	NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....pag	81
ART. 52	CONFORMAZIONE DELLA COSTRUZIONE.....pag	81
ART. 53	REGOLAMENTO DI CONFINE.....pag	85
ART. 54	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....pag	85
ART. 55	SISTEMAZIONE DELLE AREE DI DISTACCO TRA FABBRICATI.....pag	92
ART. 56	LOCALI ACCESSORI.....pag	93
ART. 57	VOLUMI TECNICI.....pag	94

ART. 58	COSTRUZIONI SU AREE DERIVATE DA FRAZIONAMENTI DELLA PROPRIETÀ	pag	95
ART. 59	CORTILI	pag	95
ART. 60	CHIOSTRINE	pag	96
ART. 61	ELEMENTI AGGETTANTI	pag	96
ART. 62	RECINZIONI	pag	98
ART. 63	PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	pag	99
ART. 64	PRESCRIZIONI TECNOLOGICHE	pag	100

CAPITOLO VIII

PRESCRIZIONI IGIENICHE

ART. 65	SALUBRITÀ DEL TERRENO	pag	102
ART. 66	CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE	pag	102
ART. 67	MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE	pag	103
ART. 68	RIFORNIMENTO IDRICO	pag	104
ART. 69	ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ	pag	104
ART. 70	ISOLAMENTO TERMICO E RISPARMIO ENERGETICO	pag	105
ART. 71	INTERCAPEDINI	pag	107
ART. 72	PIANI SEMINTERRATI	pag	107
ART. 73	PIANI INTERRATI	pag	108
ART. 74	PIANI TERRENI	pag	109
ART. 75	PIANI DESTINATI AD ABITAZIONE	pag	110
ART. 76	CUCINE, BAGNI, GABINETTI	pag	112
ART. 77	CORRIDOI DISIMPEGNI E RIPOSTIGLI	pag	113
ART. 78	SCALE COMUNI	pag	113
ART. 79	SOTTOTETTI	pag	115
ART. 80	AMBIENTI NON DESTINATI AD ABITAZIONE	pag	116
ART. 81	SPAZI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI	pag	116

CAPITOLO IX

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 82	NUMERO E TIPO DELLE SCALE	.....pag	118
ART. 83	CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI	.....pag	119
ART. 84	IMPIANTI DI COMBUSTIONE E CONDOTTE DI FUMO	.....pag	120
ART. 85	CONDOTTI DEL GAS	.....pag	121
ART. 86	IMPIANTI DI SPEGNIMENTO	.....pag	121
ART. 87	CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO	.....pag	122
ART. 88	CENTRALI TERMICHE	.....pag	123

CAPITOLO X

CERTIFICAZIONI

ART. 89	CERTIFICAZIONE URBANISTICA	.....pag	126
ART. 90	ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ	.....pag	126
ART. 91	CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ	.....pag	127

CAPITOLO XI

DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

ART. 92	OPERE	.....pag	129
ART. 93	MATERIALI	.....pag	130
ART. 94	COPERTURE	.....pag	131
ART. 95	ANTENNE RADIO TELEVISIVE	.....pag	132
ART. 96	ILLUMINAZIONE ESTERNA	.....pag.	132
ART. 97	TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI	.....pag	134
ART. 98	ZOCCOLATURE	.....pag	135
ART. 99	CASSETTE PER CORRISPONDENZA, CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA E ACQUA	.....pag	135
ART. 100	TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI	.....pag	136

ART. 101	INDICAZIONI DI PUBBLICO INTERESSE E APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI	pag	136
ART. 102	USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE E PASSI CARRABILI	pag	137
ART. 103	MARCIAPIEDI E PORTICATI	pag	138
ART. 104	MOSTRE, VETRINE E INSEGNE IN GENERE	pag	138
ART. 105	TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO	pag	141
ART. 106	ZONE VERDI E PARCHI	pag	142
ART. 107	IL DECORO NEL CENTRO STORICO	pag	143
ART. 108	PROVVIEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCINO PERICOLO	pag	155

CAPITOLO XII

DISPOSIZIONI RELATIVE AL SUOLO E ALLO SPAZIO PUBBLICO

ART. 109	OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO E DELLO SPAZIO PUBBLICO	pag	157
ART. 110	OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICI	pag	157
ART. 111	MANOMISSIONE DEL SUOLO STRADALE	pag	158
ART. 112	MANUTENZIONE DI AREE PRIVATE DESTINATE A STRADE, PIAZZE E SPAZI DI USO PUBBLICO	pag	159
ART. 113	STRADE PRIVATE APERTE AL PUBBLICO TRANSITO	pag	160
ART. 114	MAPPA DEGLI ASSERVIMENTI DELLE AREE	pag	161

CAPITOLO XIII

DISPOSIZIONI FINALE E TRANSITORIE

ART. 115	MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI	pag	163
ART. 116	ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI	pag	163
ART. 117	DIVIETO DI ALLACCIO A PUBBLICI SERVIZI	pag	164
ART. 118	CONTROLLO E REPRESSIONE DEGLI ABUSI	pag	164
ART. 119	CONTRAVVENZIONI	pag	165
ART. 120	SANZIONI AMMINISTRATIVE	pag	165
ART. 121	SANZIONI PENALI	pag	166
ART. 122	RINNOVO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	pag	166
ART. 123	ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO	pag	166
ART. 124	NORME TRANSITORIE E DI ATTUAZIONE	pag	167

CAPITOLO 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 conformità con le norme e prescrizioni statuite dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi vigenti, nonché con altri atti normativi o amministrativi generali che disciplinino singole attività e con le leggi statali e regionali.

Nello specifico, tutte le norme sono adeguate al D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, aggiornato con D. Leg.vo 27 dicembre 2002 n° 301, (in seguito convenzionalmente indicato con T.U.)

Art. 2

OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi (artt. 16 e seguenti T.U.) e l'esecuzione delle opere come definite all'art. 10 T.U. è subordinata a **PERMESSO DI COSTRUIRE** il cui rilascio è statuito agli artt. 20-21 T.U.

Nello specifico sono subordinati al **PERMESSO DI COSTRUIRE**:

A) Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio quali:

-) interventi di nuova costruzione, ampliamenti e sopraelevazioni;
-) interventi di ristrutturazione urbanistica;
-) interventi di ristrutturazione edilizia che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino **aumento** di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti e delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A", comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

Restano esclusi quei mutamenti, connessi o non a trasformazioni fisiche dell'uso degli immobili o di loro parti, che con legge regionale vengano subordinati a **Denuncia di Nuova Attività** (art. 10.2 T.U.);

-) qualunque intervento che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, ne sia sottoposto con specifica legge regionale;

B) Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per immobili con carattere storico-artistico o paesaggistico-ambientale, vincolati e non ai sensi della L. 01-06-1939 n° 1089 e del D. Leg.vo 22 gennaio 2004 n° 42¹;

C) gli interventi di variazione delle destinazioni d'uso che riguardino singola unità immobiliare o parti di esse e modifichino oltre il 25% delle destinazioni preesistenti (art 9.2 T.U.; art. 14 L. 17 febbraio 1992 n° 179);

D) gli interventi di demolizione totale o parziale, senza la contemporanea ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma;

E) gli interventi di esecuzione di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggi, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, **nonché l'installazione di impianti di depurazione** delle acque luride;

F) Gli interventi di scavo, di reinterro, di modificazione del suolo pubblico e privato nonché di costruzione sotterranea con destinazione d'uso diversa da parcheggio di pertinenza del fabbricato soprastante;

¹ Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002 n° 137

- G) **Gli interventi di installazione di chioschi ed edicole** se infissi o appoggiati stabilmente al suolo.

Gli interventi di collocamento di importanti impianti di antenne radio-televisione, di ripetitori, di impianti ricetrasmittenti con esclusione delle singole antenne private.

Art. 3

OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CON ATTO D'OBBLIGO

Le opere di cui al precedente art. 2 sono soggette a

PERMESSO DI COSTRUIRE con atto d'obbligo quando comportino

- a) **sostanziale** trasformazione urbanistica, come per esempio lottizzazioni, installazioni di campeggi, villaggi turistici, apertura di cave, estrazione di materiali inerti, discariche, etc.;
- b) **necessità** di asservimento di aree o locali con specifiche destinazioni d'uso;
- c) **asservimento** in zona agricola, delle aree che concorrono al computo della superficie del fabbricato da edificare.

Tutti i PERMESSI DI COSTRUIRE che utilizzano l'indice di fabbricabilità fondiario sono assoggettati ad atto d'obbligo per la superficie utilizzata e le destinazioni autorizzate.

Art. 4

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE **AMMINISTRATIVA**

Sono soggette ad autorizzazione **amministrativa** in applicazione di disposizioni regolamentari, strumenti urbanistici e leggi specifiche vigenti,

- a) **le occupazioni temporanee** di suolo mediante deposito di materiali, installazione di impalcature ed esposizione di merci a cielo libero;
- b) **gli interventi** per l'abbattimento degli alberi di alto fusto;
- c) **gli interventi per manufatti provvisori** come definiti dalla Circ. Reg. Lazio n° 2045/94² come sopra riportata;
- d) **le edicole per la vendita di fiori**, con superficie utile non superiore a mq 12,00 e altezza utile non superiore a ml. 2,50;
- e) **le edicole per la vendita di giornali**, con superficie utile non superiore a mq 12,00 e altezza utile non superiore a ml. 2,50;
- f) **le cabine telefoniche**, elettriche e per il gas;
- g) **i chioschi di piccole dimensioni** quando non sono ancorati al terreno;
- h) **gli interventi sperimentali** (bio-architettura, tecno-innovazioni);
- i) **l'installazione dei campeggi** mobili occasionali;
- j) **la sosta continuata di roulotte e di veicoli attrezzati** per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio;
- k) **l'installazione di strutture trasferibili**, precarie, gonfiabili;
- l) **l'installazione di tendoni o similari per spettacoli**, rappresentazioni, etc.;
- m) **l'uso di acque** e di scarichi pubblici;

² Sono manufatti provvisori anche se infissi al suolo, quelli necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e da utilizzare comunque per periodi di tempo determinato o determinabile, mediante atto d'obbligo. Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

- n) **la trivellazione o escavazione di pozzi** per lo sfruttamento di falde acquifere;
- o) **l'installazione di impianti** per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, etc.), **purchè gli stessi non rientrino o siano assimilabili alle opere di cui ai commi e.3 ed e.4, art.3, DPR 380/2001;**
- p) **gli allacci alle reti della fognatura** comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, etc.;
- q) **il collocamento** o la modifica di tende aggettanti nello spazio pubblico e privato;
- r) **la realizzazione di passi carrabili** su strade e piazze pubbliche e private soggette a pubblico transito.

Le autorizzazioni per le opere summenzionate verranno concesse previa verifica di tutte le disposizioni di carattere sia comunale che sovracomunale vigenti.

Le autorizzazioni per quelle opere che dovessero comportare modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali ed orizzontali) degli edifici devono seguire l'iter del PERMESSO DI COSTRUIRE.

Art. 5

OPERE NON SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A. Attività Edilizia Libera (art. 6 T.U.)

Salvo più restrittive disposizioni previste da specifica disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D. Leg.vo 22 gennaio 2004 n° 42 (**codice dei beni culturali e del paesaggio**) possono essere eseguiti senza titolo abilitativo

- a) **gli interventi di manutenzione ordinaria** come definiti dalla circolare Regionale n° 2045 del 15-11-1994 (assorbita e ricompresa nella circ. 45/REC 3-12-1999)³;
- b) **l'installazione di pareti o divisori mobili**, scaffalature autoportanti, ovvero di controsoffitti che non comportino alcuna modificazione alle pareti ed ai solai preesistenti relativi all'unità immobiliare;
- c) **le opere necessarie a integrare** o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- d) **le opere e le installazioni** per la segnaletica stradale, verticale e orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;

³ Nell'ambito della definizione contenuta nell'art. 31 sono in particolare ricompresi

- a) la demolizione o la ricostruzione, anche totale, di pavimenti, rivestimenti, e intonaci sia interni che esterni alle costruzioni;
- b) la sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi semprechè delle medesime caratteristiche di quelle 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 comprendendo in queste la sostituzione dei manti di coperture ed i rivestimenti dei tetti;
- e) le opere da pittore.

Gli interventi di cui sopra non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari o della costruzione. Qualora le opere e gli interventi di cui sopra interessino parti esterne alla costruzione, questi non devono comportare modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

- e) **le opere pubbliche** da eseguirsi da parte del Comune;
- f) **gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche** che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- g) **le opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo** che hanno carattere geognostico o eseguite in aree esterne al centro²edificato;
- h) **gli interventi volti alla definizione degli spazi di cui all'art. 41 sexies** della legge 17 agosto 1942 n° 1150, come modificato dal titolo I.1 della L. 24 marzo 1989 n° 122 e successive modifiche ed integrazioni, costituenti pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli art. 817, 818 e 819 del codice civile.

Art. 6

OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.),

ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 T.U. se gli immobili interessati

- a) **non sono assoggettati** alle disposizioni di cui alle Leggi 01 giugno 1939 n°1089, 29 giugno 1939 n° 1497, 6 dicembre 1991 n° 394, 8 agosto 1985 n° 431, 18 maggio 1989 n° 183 e D. Leg.vo 22 gennaio 2004 n° 42;
- b) **non sono assoggettati** dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico archeologiche, storico artistiche, storico architettoniche e storico testimoniali;

- c) **se assoggettati** alle disposizioni si cui ai commi precedenti “a” e “b” **debbono disporre del preventivo parere o autorizzazione**, rilasciati dall’Ente preposto alla tutela del vincolo, che abilita l’esecuzione delle opere;
- d) **sono oggetto di prescrizioni** di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione immediatamente operative e le trasformazioni progettate non sono in contrasto con strumenti adottati, **I SEGUENTI INTERVENTI**

1) **opere di manutenzione straordinaria**⁴ restauro e risanamento conservativo⁵, così come definiti dalla

⁴ Nell’ambito della definizione contenuta nella lett. c dell’art. 31 della L. 5/08/1978 n° 457, sono in particolare ricompresi:

- le opere e gli interventi descritti per la manutenzione ordinaria, quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, aperture, materiali e colori ovvero la creazione di nuovi volumi tecnici;
- gli interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture portanti verticali e orizzontali;
- l’apertura o chiusura di parti esterne purchè dette opere siano tecnicamente compatibili senza pregiudizio per le caratteristiche fondamentali dell’edificio nonché il ripristino di accessi o finestre esterne preesistenti;
- interventi su costruzioni destinate ad attività diverse dalla residenziale che riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l’efficacia delle attività insediate e la salubrità delle costruzioni che le ospitano;
- recinzioni definitive;
- pertinenze a servizio delle costruzioni esistenti.

⁵ Nell’ambito della definizione contenuta nella lett. c dell’art. 31 della L. 5/08/1978 n° 457, sono in particolare ricompresi:

- le opere e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che implicino un limitato mutamento di destinazione d’uso compatibile con gli immobili e non incidano in modo sostanziale sulle caratteristiche dell’organismo edilizio preesistente. Fatte salve le disposizioni particolari contenute negli strumenti urbanistici, sono compatibili con gli immobili quelle modifiche di destinazione d’uso nell’ambito delle seguenti categorie riferite

ALLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N° 10

al D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380

*residenza (art. 5 e 6)	(art. 16 T.U.)
*residenza rurale (art. 9, lettera a)	(art. 17.3.a T.U.)
*opere pubbliche e di interesse generale (art. 9, lettera f)	(art. 17.3.c T.U.)
* alloggi collettivi categoria catastale B (art. 10, comma 2)	(art. 19.2 T.U.)
*attività commerciali e direzionali (art. 10, comma 2)	(art. 19.2 T.U.)
*attività industriale ed artigianale (art. 10, comma2)	(art. 19.1 T.U.)

- le alterazioni dell’aspetto estetico delle facciate delle costruzioni con aperture, rettifiche di preesistenti finestre e porte finestre comprese la introduzione di nuove superfici accessorie quali sottotetti, cantine, ecc. sempre che non comportino variazioni ai volumi preesistenti.

Circolare Regione Lazio prot. 2045/15-11-1994 (assorbita e ricompresa nella circ. 45/REC 3-12-1999);

- 2) **opere di eliminazione delle barriere architettoniche** in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- 3) **recinzioni**, muri di cinta e cancellate;
- 4) **aree destinate ad attività sportive** senza creazione di volumetria;
- 5) **opere interne di singole unità immobiliari** che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- 6) **opere interne** che portino alla riunificazione o ricomposizione del primigenio organismo, nonché alla fusione di più unità immobiliari;
- 7) **impianti tecnologici che si rendano indispensabili**, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- 8) **varianti a Permesso di Costruire** già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, o non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nell'atto iniziale;
- 9) **mutamenti di destinazione d'uso** con o senza opere a ciò predisposte per gli effetti dell'art. 7 della L.R. 2 luglio 1987 n° 36 quando il mutamento stesso riguardi ambiti di una stessa categoria, così come definite dagli artt. 14 e 15 della L.R. 12 settembre 1977 n° 35.

- Sono sottratte al regime del “**Permesso di Costruire**” le opere edilizie che, seppure non elencate al comma precedente, possano essere alle stesse assimilate, in quanto non comportano conguaglio degli oneri concessori sulla base di indici e parametri contenuti nelle leggi regionali di determinazione degli oneri stessi e nei decreti ministeriali di determinazione del costo di costruzione ai sensi dell’art. 16 T.U.

10) **la costruzione e modificazione** di cappelle, monumenti ed edicole funerarie in genere;

11) **parcheggi di pertinenza** nella misura non superiore al 10% della volumetria fuori terra, e ubicati nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Art. 7

LAVORI ESEGUIBILI D’URGENZA

Quando un manufatto o parte di esso minaccia pericolo o danno a cose e persone, il proprietario, i conduttori, o comunque gli occupanti, **SONO OBBLIGATI A PROVVEDERE**, senza necessità di domanda preventiva, **ALLE OPERE PROVVISORIALI INDISPENSABILI A EVITARE IMMINENTI PERICOLI O DANNI**, fermo restando l’obbligo per l’avente titolo di dare immediata segnalazione dei lavori allo Sportello Unico per l’Edilizia e di provvedere, entro 30 giorni dall’inizio di essi, alla richiesta di Permesso di Costruire e/o D.I.A. in relazione alla natura dell’intervento.

Art. 8

INTERVENTI IN COSTRUZIONI SOGGETTE A TUTELA

Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria relativa a immobili vincolati, il proprietario o avente titolo deve presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia il "nulla osta", ovvero il "visto abilitativo" dell'Autorità Amministrativa competente, preposta alla tutela del vincolo.

Gli interventi soggetti a Permesso di Costruire non possono avere corso senza espresso provvedimento del Dirigente o Responsabile del Servizio Tecnico, previo nulla-osta ovvero visto abilitativo dell'autorità amministrativa competente.

Per le autorizzazioni subdelegate ai comuni di cui alla Legge 29 giugno 1939 n° 1497 si applica il disposto della L.R. 19 dicembre 1995 n° 59 come modificato dall'art. 41 della L.R. 22 maggio 97 n° 11 e dall'art. 32 della L.R. 6 luglio 1998 n° 24.

Art. 9

INTERVENTI NEL CENTRO STORICO

Per gli immobili compresi in ambiti di particolare tutela storica-monumentale e architettonica, definiti dagli strumenti urbanistici, ovvero nelle **ZONE A** di cui all'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, ogni modificazione, anche delle parti di rifiniture, deve avvenire esclusivamente con le modalità e le cautele del "restauro" storico-monumentale di cui alla "Carta del restauro 1972".

Gli interventi medesimi devono tendere alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle superfetazioni che possano costituire alterazioni pregiudiziali all'attuale aspetto architettonico e monumentale.

Art. 10

DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Si intende

1) per St - SUPERFICIE TERRITORIALE (HA)

– quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente, o la superficie minima di intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo, sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

2) Per Ift - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (MC/HA)

– il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

2a) Per Iut – INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

– il rapporto tra la superficie utile degli edifici e la superficie territoriale.

3) Per Sf – SUPERFICIE FONDIARIA (MQ)

– in caso di strumento urbanistico esecutivo, la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

3a) Per Sf % - SUPERFICIE FONDIARIA IN PERCENTUALE

il rapporto in percentuale fra la superficie dei lotti fabbricabili e la superficie territoriale. Tale rapporto costituisce il valore massimo ammissibile.

3b) Per Iuf - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

il numero di metri quadri di area utile degli edifici per ogni metro quadro di superficie fondiaria.

In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

4) **Per IF – INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO (MC/MQ)**

– il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita⁶.

5) **Per SM – SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (MQ)**

– quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto (lotto) o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie comprensoriale.

6) **Per SU1 – SUPERFICIE DESTINATA A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (MQ)**

– quella comprendente tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

7) **Per SU2 – SUPERFICIE DESTINATA A OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (MQ)**

– quella comprendente tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi.

⁶ **AREE EDIFICABILI.**

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

-) più aree dello stesso richiedente il Permesso di Costruire non contigue o interrotte da strade, o da zone e sottozone con altra destinazione eccezione fatta per le zone agricole, così come stabilito dalla L.R. 22-12-1999 n° 38 e successive modifiche e integrazioni.
-) le aree, anche dello stesso proprietario, che per il computo dell'edificabilità siano già state asservite ad altre costruzioni.

8) **Per RC – RAPPORTO DI COPERTURA (MQ/MQ)**

– il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria deve essere determinato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

9) **Per SC – SUPERFICIE COPERTA DI UN EDIFICIO (MQ)**

– l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra ed entroterra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali incluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati, sporti di gronda, ecc.

10) **Per SU – SUPERFICIE UTILE (MQ)**

– la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse se completamente interrato, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno su due lati, nonché ogni altro elemento aggettante non costituente volume, eccezion fatta per gli armadi di protezione delle caldaie uso autonomo.

11) **Per Sa – Superficie utile abitabile (mq)**

– la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi, compresi gli spazi per armadi a muro.

12) **Per V – VOLUME DI UN EDIFICIO (MC)**

– la somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato o interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotto agricoli ad uso familiare.

PER GLI EDIFICI PER IL CULTO, DAL COMPUTO DELLE CUBATURE SONO ESCLUSE QUELLE AL DI SOPRA DI CINQUE METRI DAL PIANO TERRENO O DALLA PAVIMENTAZIONE ESTERNA A SISTEMAZIONE AVVENUTA (L.R. 9 MARZO 1990 N° 27 PUNTO 4.3).

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume

- a) lo zoccolo dell'edificio quando non ci siano locali sottostanti agli 80 cm, definito tra il pavimento del piano terra e la superficie del terreno circostante;
- b) i porticati aperti per almeno il 50%, di altezza non superiore a quella del piano afferente e di superficie utile non superiore al 25% di quella del piano afferente;
- c) le logge rientranti aventi una profondità non superiore a ml 2,00;
- d) i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili e così definiti:
"Volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml. 2,20. Per tale volume si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del tetto, con pendenze non superiori al 35%, devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee d'intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato. Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea di intersezione teorica delle due falde. Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato. L'illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto. Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura";
- e) i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale;
- f) i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso agli impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione, ecc.;
- g) **In applicazione della L.R. 8 novembre 2004 n° 15 (Disposizioni per favorire l'impiego di energia solare termica e la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici)** al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, sono altresì esclusi dal calcolo del volume, se superiori a cm 30, gli spessori

delle pareti e dei solai nonché delle serre solari e delle torri del vento. Il contenimento del consumo energetico deve essere dimostrato da una opportuna relazione tecnica , corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo.

PER I PORTICATI O PORZIONI DI ESSI, I SOTTOTETTI E I VOLUMI TECNICI DEVE ESSERE TRASCRITTO, PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, SPECIFICO VINCOLO CHE IMPEDISCA QUALSIASI GENERE DI CHIUSURA O DIFFERENTE USO DEGLI STESSI.

NELLE COPERTURE A TETTO I VOLUMI TECNICI DEVONO RIENTRARE IL PIÙ POSSIBILE ALL'INTERNO DELLE COPERTURE STESSE, MENTRE NEL CASO DI COPERTURE A TERRAZZO DEVE ESSERE PREVISTA UNA SOLUZIONE ARCHITETTONICA UNITARIA.

13) Per H_F – ALTEZZA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO (M)

– fatto salvo quanto previsto dal D.M. 16-01-1996 -

Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche -, nonché dal Capo IV - Sezione I - del D.P.R. 380/2001 e s.mm. e ii., per altezza delle fronti di un edificio s'intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto: **NEL CASO IN CUI LA PENDENZA DEL TETTO SUPERI IL 35%, L'ALTEZZA VA MISURATA FINO A DUE TERZI DELLA PROIEZIONE VERTICALE DEL TETTO STESSO, SIA IL SOTTOTETTO ABITABILE O MENO.**

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei e per ogni elemento si considera la media delle altezze, la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non deve superare del 20%, ovvero di 2 metri, l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è “terrazzata”, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m. 5,00.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, **superare in sbancamento i m. 3,00 e in riporto i m. 2,00**. Tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso. Sono ammesse quote di sbancamento maggiori sino a un massimo di ml 4,50, nel caso di profili naturali con pendenza superiore al 30%.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno; non sono ammessi ritiri solo dei piani superiori.

14) Per H_f – ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (M)

– la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro H_f , e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

15) Per D_f – DISTANZA DELLE FRONTI (M)

– la **distanza minima** tra le proiezioni verticali dei fabbricati frontistanti, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone.

Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc., salvo quando le fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

Nel caso in cui le fronti di una stessa costruzione formino fra loro un angolo interno minore di 90 gradi, purché sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di servizio.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m. 10. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

16) Per D – DISTANZA DAI CONFINI E DAL FILO STRADALE (M)

– la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale.

E' stabilito, zona per zona, un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m. 5,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona.

La distanza minima tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a sfondo cieco al servizio di

singoli edifici o di insediamenti) **deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di**

ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;

ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;

ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nel caso di allineamenti a filo stradale, l'altezza non deve superare la distanza dei fabbricati frontistanti esistenti, fermo restante il limite di cui al D.M.LL.PP. 16 gennaio 1996 punto c.3 (Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche).

17) Per N – NUMERI DEI PIANI

– il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato se abitabile e il sottotetto se abitabile.

18) Per LM – LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI

– la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19) Per CA - COSTRUZIONE ACCESSORIA – quella che si aggiunge all'edificio principale destinato alla residenza, a ufficio, o ad altra attività; essa non può risultare superiore a quella principale di cui costituisce pertinenza ai sensi del codice civile.

Ricadono nella definizione di costruzione accessoria le cantine, i ripostigli, le soffitte o i locali sottotetto, i depositi, le autorimesse private, le piscine, i campi da tennis e gli impianti sportivi privati di uso condominiale nonché i locali tecnici come definiti dal presente regolamento.

Pur ricadenti nello stesso lotto edificabile, non possono essere considerate accessorie le costruzioni, anche interrato, non a diretto ed esclusivo servizio delle costruzioni principali.

La pertinenza relativa dovrà risultare da atto d'obbligo registrato e trascritto nei modi e termini di legge.

Dove prevista sarà a un solo piano e con un'altezza massima di m. 2,50, eccezion fatta per le soffitte e i locali sottotetto ove l'altezza non deve superare ml. 2,20.

La cubatura delle costruzioni accessorie sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile con i criteri di cui al presente regolamento. Sono esclusi dal calcolo del computo dei volumi, i volumi accessori posti entroterra o seminterrati non oltre cm 70 fuori terra misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dai progetti approvati.

20) **Per P - PORTICO**

- lo spazio coperto dal fabbricato e con strutture indipendenti o semindipendenti, in ogni caso aperte almeno su due lati e per una superficie superiore al 50% di quella costituita dai lati stessi.

La superficie del portico deve essere contenuta entro il 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.

Quando è utilizzato come passaggio pedonale pubblico di connessione fra più edifici e a tale suo scopo vincolato, anche se di superficie superiore a quella anzidetta, non va computato ai fini del calcolo della cubatura totale. Al contrario, saranno considerati nella cubatura totale i porticati la cui superficie complessiva, per singole unità immobiliari, superi il quarto della superficie utile immobiliare afferente: **il computo attiene esclusivamente alla sola porzione eccedente tale rapporto.**

PER T O PE - TETTOIA O PENSILINA

- la superficie coperta da una struttura a sbalzo connessa a

un solo lato di un fabbricato, ovvero con struttura portante la sola copertura e aperta su tutti i lati.

Le tettoie o pensiline anche quando sono collegate con i locali abitabili e/o agibili, costituiscono pertinenza e per esse si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, dai confini e dal filo stradale.

21) Per VT - VOLUMI TECNICI

– quei locali necessari a contenere e/o consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio, quali (extra-corsa degli ascensori, vani di espansione, vano scala, serbatoi idrici, locali caldaie, canne fumarie, antenne televisive, parafulmini, impianti di ventilazione, etc.).

Qualora per motivate ragioni tecniche indispensabili, nonché per esigenze tecnico-funzionali, non possano essere compresi entro il corpo del fabbricato stesso, debbono essere costruiti con soluzioni progettuali armonicamente inserite nell'architettura dell'edificio.

Sono esclusi dal calcolo del volume, purché contenuti entro il 10% del volume complessivo dell'edificio, salvo maggiore entità, ma opportunamente documentato e dimostrato.

22) Per I - INTERRATO

– quella parte dell'edificio totalmente al di sotto della superficie del terreno circostante a sistemazione avvenuta, senza apertura di finestre verso l'esterno.

E' altresì considerato interrato l'edificio che presenti tre fronti completamente entro terra e il quarto utilizzato esclusivamente come accesso.

La superficie interrata, per essere esclusa dal calcolo del volume ammissibile, non deve avere destinazione d'uso né per residenza né per attività lavorativa di alcun genere. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di servizio alla residenza.

23) Per Si – SEMINTERRATO

– quella parte dell'edificio ubicata parzialmente al di sotto della superficie del terreno circostante, secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

I locali seminterrati – di norma - non possono essere destinati alla residenza.

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

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

I locali interrati o seminterrati possono essere destinati a parcheggi, autorimesse e simili.

Per le costruzioni e l'esercizio delle stesse valgono le norme (Norme Antincendio) del D.M. 1 febbraio 1986 e successive modifiche e integrazioni.

La superficie massima ammissibile dei locali interrati può raggiungere il doppio della superficie del piano terra soltanto se ciò risulti necessario per rispettare lo standard sui parcheggi oppure per incrementare la dotazione di parcheggi ai sensi della L. 122/1989, nel rispetto comunque delle prescrizioni normative del codice civile.

In tutti gli altri casi la stessa non può superare del 25% la superficie utile del piano terra.

24) Per S. non P - SOTTOTETTO NON PRATICABILE

– quello o quei locali non abitabili sovrastanti ambienti abitabili con funzione di intercapedine quando le caratteristiche strutturali non ne consentono la praticabilità.

Questi locali non sono computabili ai fini della volumetria del fabbricato.

25) Per Sa - SOTTOTETTO ABITABILE

– l'ultimo o gli ultimi piani di un edificio con copertura inclinata ricavati sopra il piano di imposta orizzontale.

Sono abitabili, quando possiedono tutti i requisiti di agibilità riguardo le altezze, le dimensioni minime, le caratteristiche di illuminazione e ventilazione, etc.

Le volumetrie e/o le superfici di questi locali vanno computate ai fini della determinazione della volumetria realizzabile.

26) Per S.p. non a. - SOFFITTA PRATICABILE MA NON ABITABILE

– "Volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml. 2,20. Per tale volume si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del tetto, con pendenze non superiori al 35%, devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee d'intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato.

Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%.

Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea di intersezione teorica delle due falde. Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato. L'illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto. Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura";

L'annessione agli spazi sottostanti, come pertinenza, deve avvenire con atto d'obbligo registrato e trascritto nei modi e forme di legge, prima del rilascio del Permesso di Costruire.

27) Per A - ABBAINO

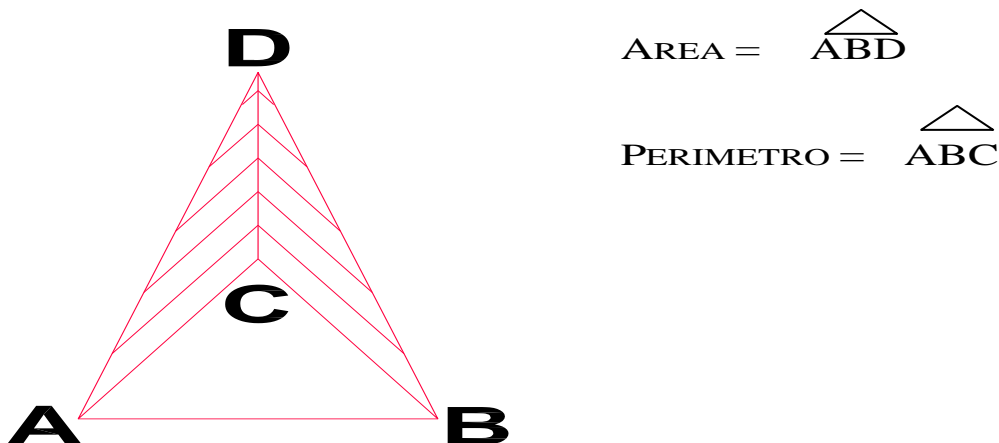
– qualunque sporto emergente dalle falde del tetto.

Le soluzioni progettuali dovranno prevedere un'equilibrata ed armoniosa distribuzione degli stessi sulle falde. Ogni falda non potrà contenere più di un abbaino per ogni m. 10 di lunghezza della rispettiva linea di gronda.

La superficie, **in falda**, degli abbaini non deve superare i 3,00 mq.

Il perimetro degli stessi, in uscita dalla falda, non deve superare i ml. 4,50.

La conformazione o sagoma deve assimilarsi a un prisma a base triangolare.



28) Per Ag - AGGETTO DI GRONDA – si intende lo sporto della falda oltre la Superficie Utile dell'ultimo piano.

L'aggetto del tetto, rispetto al perimetro esterno della muratura dell'ultimo piano e/o sottotetto, non può essere superiore a cm. 100 e non inferiore a cm. 70, misurato dal bordo perimetrale della parete fino al bordo esterno della gronda, canale di scolo compreso.

Qualora nelle pareti perimetrali dell'edificio vi fossero incassi o rientranze di qualsiasi genere ma in ogni caso non superiori a un terzo della lunghezza della parete stessa, viene considerato come perimetro di riferimento, quello dei restanti due terzi

29) Per S.i. agli e. - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI – l'area o le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

In particolare:

- a) **patio** – si intende per “patio” lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;
- b) **chiostrina** – si intende per “chiostrina” uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti a ogni finestra non superiore a m. 3,00;
- c) **cavedio** – si intende per “cavedio” uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina o comunque superiore a 0,65 mq. e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e attrezzato con scala alla marinara oltre ancora avere areazione naturale.

30) Per I.P. - INDICE DI PIANTUMAZIONE (N/HA). – il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

Art. 11

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi previsti dal presente regolamento attengono a specifiche categorie così distinte.

- A) **RECUPERO** (di cui alla Legge 5 agosto 1978 n° 457);
- B) **URBANIZZAZIONE**;
- C) **NUOVE COSTRUZIONI**;
- D) **INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI**;
- E) **INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE**;
- F) **DEMOLIZIONI**;
- G) **MANUFATTI PROVVISORI**;
- H) **VARIAZIONI DI DESTINAZIONI D'USO**;
- I) **INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE**.

Art. 12

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

A) RECUPERO

Attengono a questa categoria i seguenti interventi

1) MANUTENZIONE ORDINARIA

Nell'ambito della definizione contenuta **nel comma 1, lettera "a", dell'art. 3, del D.P.R. 380/2001** sono in particolare ricompresi

-) **la demolizione** o la ricostruzione, anche totale, di pavimenti, rivestimenti ed intonaci sia interni che esterni alle costruzioni;
-) **la sostituzione** di infissi interni ed esterni, questi ultimi sempreché delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti e uniformi a quelli dell'intero fabbricato;
-) **le opere necessarie** a riparare parte delle strutture e delle murature non portanti e delle coperture;

-) **le opere di impermeabilizzazione** degli ambienti comprendendo in queste la sostituzione dei manti di coperture ed i rivestimenti dei tetti;
-) **la sostituzione** o integrazione di impianti tecnici (quali ad esempio elettrici, termici, di ventilazione forzata e relativi ad ascensori o montacarichi) sempreché non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici;
-) **le opere** da pittore;
-) **la manutenzione** del verde privato esistente senza opere murarie;
-) **la posa in opera** di cancellate, inferriate e simili.

Gli interventi anzidetti non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari o della costruzione.

Qualora le opere e gli interventi interessino parti esterne alla costruzione questi non devono comportare modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Nell'ambito della definizione contenuta **nel comma 1, lettera "b", dell'art.3, del D.P.R. 380/2001** sono in particolare ricompresi

-) **le opere** e gli interventi descritti per la manutenzione ordinaria, quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, aperture, materiali e colori, ovvero la creazione di nuovi volumi tecnici;
-) **gli interventi** di consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali compresa la sostituzione di parti di esse;
-) **l'apertura** o chiusura di parti interne o esterne purché dette opere siano tecnicamente compatibili, senza pregiudizio per le caratteristiche fondamentali dell'edificio e il ripristino di accessi o finestre esterne e preesistenti;
-) **interventi** su costruzioni destinate ad attività diverse dalla residenziale che riguardino qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza delle attività insediate e la salubrità delle costruzioni che le ospitano;
-) **recinzioni definitive;**
-) **pertinenze** a servizio delle costruzioni esistenti

Le opere e gli interventi anzidetti non possono comportare modifiche ai volumi e alle superfici esistenti fatta eccezione per le variazioni dovute alla eliminazione o costruzione di pareti interne o parti di esse, né devono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari e della costruzione.

3) RESTAURO

Sono preordinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere.

Nell'ambito della definizione contenuta nel **comma 1, lettera "c", dell'art.3, del D.P.R. 380/2001** ricompresi gli interventi volti

-) **alla conservazione** della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperarne l'uso anche con eventuale mutata destinazione, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
-) **alla valorizzazione** della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
-) **alla conservazione**, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

4) RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono quegli interventi finalizzati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

Devono quindi

-) **prevedere la conservazione** dell'edificio eliminando le aggiunte utilitarie e storicamente false, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, purché compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso, anche con eventuale mutata destinazione d'uso dell'edificio stesso;

-) **non** alterare la forma del fabbricato;
-) **Fatte salve** le disposizioni particolari contenute negli strumenti urbanistici, sono compatibili con gli immobili quelle modifiche di destinazione d'uso nell'ambito delle seguenti categorie riferite al D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni
 - residenza (art. 16 T.U.);
 - residenza rurale (art 17.3.a T.U);
 - opere pubbliche e di interesse generale (art. 17.3.c T.U);
 - alloggi collettivi, categoria catastale B (art. 19.2 T.U.);
 - attività commerciali e direzionali (art, 19.2 T.U.);
 - attività industriale e artigianale (art. 19.1 T.U.)

5) RISTRUTTURAZIONE

Sono gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Nell'ambito della definizione contenuta nel **comma 1, lettera "d", dell'art.3, del D.P.R. 380/2001** sono in particolare ricompresi

-) **le opere e gli interventi**, così come sopra riportati, quando risultino preordinati al mutamento della destinazione d'uso dell'immobile con il cambio delle categorie come sopra definite;
-) **il mutamento dell'assetto** distributivo delle unità immobiliari quando comportino l'alterazione anche parziale del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari;
-) **la demolizione totale** e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente (D. Leg.vo 27 dicembre 2002 n° 301 art. 1)
-) **ogni altro intervento** rivolto a trasformare gli organismi edilizi, fermo restando il volume e le superfici lorde globali della costruzione.

Gli interventi di ristrutturazione non devono in ogni caso comportare incremento di volume e di Superficie Utile.

B) URBANIZZAZIONE

Attengono a questa categoria, le opere così riportate dall'art. 4 della L. 29-09-1964 n° 847 come integrato dall'art. 44 della L. 22-10-1971 n° 865, e ricomprendono tutte le attività di trasformazione urbanistica del territorio, strumentali alla sua utilizzazione edilizia quali

- *opere di urbanizzazione primaria;*
- *strade residenziali;*
- *spazi di sosta e di parcheggio;*
- *fognature;*
- *rete idrica;*
- *rete di distribuzione energia elettrica;*
- *pubblica illuminazione;*
- *rete di distribuzione del gas;*
- *rete telefonica;*
- *spazi di verde attrezzato;*
- *opere di urbanizzazione secondaria* determinate in base agli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

C) NUOVA COSTRUZIONE

Attengono a questa categoria di opere tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli.

Sono altresì da considerare tali gli interventi di escavazione per la posa di involucri mobili insistenti sul suolo, ancorché privi di ancoraggio fisso, di allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate quali chioschi, edicole e tendoni, quando non si tratti di installazioni temporanee.

D) INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI

Attengono a questa categoria di opere quegli interventi volti alla produzione e/o realizzazione di

-) **distintivi urbani**, quali monumenti, decorazioni, arredi urbani e pitture murali che, per il loro messaggio figurativo e spaziale, non possano concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
-) **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;
-) cartellonistica **murale** o a struttura autoportante in tralicci o similari;
-) **edicole per** la vendita di fiori con superficie utile non superiore a mq 12,00 e altezza utile non superiore a ml. 2,50;
-) **edicole per** la vendita dei giornali con superficie utile non superiore a mq 12,00 e altezza utile non superiore a ml. 2,50;
-) **cabine** telefoniche, elettriche e per il gas;
-) **chioschi di** piccole dimensioni quando non sono ancorati al suolo, le cui dimensioni sono coincidenti con quelle delle edicole.

E) INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

Attengono a questa categoria di opere

gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini e/o comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Tali interventi devono essere definiti in specifici elaborati grafici.

F) DEMOLIZIONI

Attengono a questa categoria di opere

gli interventi volti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

G) MANUFATTI PROVVISORI

Attengono a questa categoria di opere

gli interventi volti a insediare **manufatti provvisori**, anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali e transitorie e da utilizzare comunque per periodi di tempo determinato o determinabile, **sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o durata dell'autorizzazione stessa.**

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino le aree interessate nel termine di **giorni 15** dalla scadenza dell'autorizzazione.

In caso di disattenzione, l'Amministrazione provvederà direttamente, in danno all'inadempiente.

L'autorizzazione a eseguire non costituisce a nessun effetto **CONCESSIONE** per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree fisse, a tale fine messe a disposizione dall'Amministrazione.

H) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Attengono a questa categoria di opere quegli interventi tesi alla variazione della funzione d'uso col mutamento della destinazione delle singole unità immobiliari, ovvero dell'unità immobiliare, rispetto alla destinazione fissata con il Permesso di Costruire o in assenza di esso, rispetto alla classificazione catastale o ad altri documenti probanti.

Per quelle unità non provviste di provvedimento autorizzativo, la destinazione di riferimento o di fatto è quella preesistente alla data di approvazione del P.R.G., da documentare con atto certo.

La variazione della funzione d'uso, tenuto conto di quanto prescritto all'art. 14 della L. 179/92, è tale solo se la nuova destinazione è superiore al 25% della superficie utile agibile della unità afferente.

I) INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE

Attengono a questa categoria di opere quegli interventi tesi alla realizzazione di immobili a uso sia residenziale che strumentale per l'attività agricola.

I locali destinati alle attività agricole devono avere una distribuzione interna che ne evidenzia le destinazioni d'uso.

CAPITOLO II

PROCEDURE



Art. 13

DOMANDA di PERMESSO DI COSTRUIRE

La domanda di Permesso di Costruire, redatta in doppio originale, firmata da chi abbia titolo a richiederla e dal progettista, deve essere indirizzata allo **SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente

- **l'elezione di domicilio** da parte del richiedente, ove esso sia persona giuridica dovrà allegare idonea documentazione dalla quale risulti la natura, la sede, il rappresentante legale, nonché l'autorizzazione dell'organo statutariamente competente a presentare la domanda;
- **l'eventuale designazione** da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona o Ente a cui deve essere intestato il PERMESSO di COSTRUIRE se diversa dal richiedente;
- **la documentazione attestante** che il richiedente rientra tra gli aventi titolo legittimati;
- **l'indicazione, in conformità** delle vigenti disposizioni, del codice fiscale, sia del richiedente che del progettista;
- **l'impegno di comunicare**, prima dell'inizio dei lavori, il nome, il codice fiscale e la dichiarazione di accettazione del direttore dei lavori e del costruttore, nonché di denunciare, eventuali successivi cambiamenti entro tre giorni dall'evento pena, in caso di inadempienza, la sospensione dei lavori;
- **il nome, cognome, indirizzo e firma del costruttore** e a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e

dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite);

- **le progettazioni** debbono essere firmate da tecnici abilitati a esercitare la professione nel territorio dello stato, nell'ambito della rispettiva competenza, in conformità alle disposizioni normative delle rispettive professioni.

La domanda di Permesso di costruire deve essere corredata da un minimo di cinque copie della documentazione.

Art. 14

DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Fatto salvo quanto disposto nell'art.93 del D.P.R. 380/2001 la domanda di PERMESSO DI COSTRUIRE deve essere corredata dai seguenti documenti

-) **titolo** comprovante la proprietà e/o disponibilità dell'area o dell'immobile interessato;
-) stralcio **catastale** aggiornato all'attualità, rilasciato dall'Agenzia del Territorio;
-) corografia in scala non inferiore a 1:5000, con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;
-) planimetria quotata e orientata in scala 1:200 della zona, estesa per un raggio di m. 30 almeno, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà;
-) **planimetrie** in scala 1:200, corredate di profili significativi (prima e dopo l'intervento) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, nonché delle strade e degli edifici circostanti, nelle quali risultino precisati: la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo

compongono, quotati in tutti i suoi elementi, nonché le quote altimetriche con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato e la tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto;

-) **almeno due sezioni verticali** di cui una longitudinale e l'altra trasversale, quotate secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza, che contemplino anche i distacchi dai fabbricati confinanti, per un'estensione minima a monte e a valle di almeno m. 30 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
-) progetto **quotato in scala** 1:100, in cinque copie, comprendente le piante di ogni piano della costruzione anche per i locali non abitabili, almeno due sezioni verticali, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e i relativi colori, nonché l'indicazione specifica della destinazione d'uso di tutti i vani ed accessori previsti;
-) **pianta del piano terreno** di ogni costruzione riportante:
 - **l'ubicazione** e la larghezza degli interassi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
 - **le rampe carrabili** e le distanze delle stesse dal filo stradale;
 - **il percorso** dei veicoli in ingresso e in uscita;
 - **gli alberi**, le aiuole, i chiusini;
 - **particolari costruttivi** architettonici delle facciate della costruzione, in scala 1:20, con le relative piante e sezioni ove richiesti in fase di istruttoria;
-) **schema**, in scala 1:200 – 1:500, delle posizioni di prelievo e di immissione ai servizi pubblici, prescritte da norme di legge;
-) **completa ed esauriente documentazione fotografica** (a colori) dei luoghi di intervento e loro adiacenze;

-) **progetto** di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti;
-) **documentazione** prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi;
-) **specifico elaborato grafico** per l'osservanza dello statuito della L. 13/89 e successive modifiche e integrazioni, con dichiarazione asseverata del tecnico incaricato;
-) **specifico elaborato** grafico per l'osservanza delle prescrizioni della L. 09-01-1991 n° 10 e successive modifiche e integrazioni sul contenimento del consumo energetico negli edifici;
-) **specifico elaborato** grafico per l'osservanza delle prescrizioni della L. 09-03-1990 n° 46 e successivo Regolamento Attuativo (D.P.R. 06-12-1991 n° 447), in materia di sicurezza degli impianti, o dichiarazione asseverata da tecnico abilitato che l'opera di che trattasi non rientri nelle disposizioni in argomento;
-) **modello ISTAT**;
-) **attestato di versamento** diritti istruttori;
-) **relazione tecnica** e ove necessario, relazione geologica o geotecnica circostanziata sulle caratteristiche del terreno interessato dall'intervento da realizzare e, per i terreni in pendenza, anche sulla verifica delle condizioni di stabilità degli stessi in relazione all'intervento, debitamente sottoscritte da tecnico abilitato;
-) **relazione tecnica** sul tipo di fondazione prescelta con indicazione delle relative motivazioni tecniche;
-) **ogni ulteriore elaborato** richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti;
-) **eventuali autorizzazioni**, nulla osta, visti, pareri e ogni altro atto previsto da norme vigenti per il rilascio del Permesso di Costruire o atto

equivalente, ovvero copia della richiesta di detti atti qualora le Amministrazioni competenti non avessero ottemperato al rilascio nei termini di legge:

-) **atto notorio** o dichiarazione sostitutiva attestante il mancato asservimento del lotto da edificare a preesistente costruzione.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni:

devono essere indicate le dimensioni interne ed esterne delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza e altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, prevalgono le quote numeriche.

Nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale depurazione delle acque luride, redatto secondo la legislazione vigente e approvato dalla Azienda U.S.L. competente.

Per il Permesso di Costruire convenzionato deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente, previ accordi con il Comune. Tale atto deve essere, prima del rilascio del Permesso di Costruire, registrato e trascritto nei modi e forme di legge a cura del richiedente.

Per i Permessi di Costruire a titolo oneroso deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, nonché, analogo progetto dimostrativo delle superfici richieste, ai fini della determinazione della quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda del Permesso di Costruire, previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità e delle relative garanzie.

Art. 15

DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Fatto salvo quanto disposto nell'art.93 del D.P.R. 380/2001 la domanda deve essere corredata dai seguenti documenti

-) **titolo comprovante** la disponibilità dell'immobile oggetto dell'intervento;

-) **una o più** planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;

-) **rilievo dello stato di fatto** (in triplice copia) dell'organismo edilizio da assoggettare a ristrutturazione edilizia, comprendente planimetrie, sezioni (in scala 1:100) relative a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture, con l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani ed accessori della costruzione;

-) **progetto di intervento** (in triplice copia) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala adeguata e la destinazione dei materiali conservati o comunque da impiegare;

-) **progetto dello stato finale** (in triplice copia, piante, sezioni, in scala 1:100) dell'intervento con l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani ed accessori della costruzione;

-) **documentazione fotografica a colori.**

Art. 16

DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTI DI MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

La domanda per la variazione della destinazione d'uso senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento delle singole unità immobiliari, sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.

La domanda per la variazione della destinazione d'uso con l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta oltre che alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento, per i diversi tipi di intervento.

Si reputa opportuno ribadire, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 14 della L. 17-02-1992 n° 179, che costituisce “cambiamento di destinazione d'uso”, la variazione della funzione d'uso per più del 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, di concessione, di autorizzazione, di D.I.A. e di Permesso di Costruire e, in assenza di tali atti, della classificazione catastale o di altri documenti probanti.

Art. 17

DOCUMENTI A CORREDO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTI DI RESTAURO

Fatto salvo quanto disposto nell'art.93 del D.P.R. 380/2001 la domanda essere corredata dai seguenti documenti:

-) **titolo comprovante** la disponibilità dell'immobile oggetto dell'intervento;
-) **una o più planimetrie generali** in scala 1:500 o 1:1000, tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di questo ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
-) **relazione tecnico-illustrativa** delle opere da eseguire;
-) **esauriente rilievo** cronologico e critico dello stato di fatto, in triplice copia, con l'indicazione e delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie;
-) **il rilievo** deve comprendere planimetrie, sezioni relative a tutti i piani (in scala 1:50), anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché alle finiture, pavimenti, rivestimenti, infissi, oltre ancora le relative destinazioni d'uso dei vari ambienti e accessori della costruzione;
-) **rilievo di particolari architettonici** interessanti ove necessario, in scala opportuna ma non inferiore a 1:20;
-) **progetto di intervento**, in cinque copie, (piante, sezioni in scala 1:50), differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione con i necessari dettagli in scala maggiore e la destinazione dei materiali conservati o comunque da impiegare;
-) **progetto dello stato finale**, in cinque copie, (piante e sezioni in scala 1:50) dell'intervento con l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione

-) **ampio repertorio** di ogni elemento, “naturalisticamente”, “storicamente” e “artisticamente” significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici;
-) **documentazione fotografica** a colori;
-) **documentazione relativa** alle caratteristiche e alle destinazioni d’uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti di archivio e bibliografie;
-) **schema degli impianti tecnologici** e se necessario, degli interventi strutturali;
-) **ogni ulteriore elaborato** o nulla-osta richiesto da norme di legge o di altri regolamenti vigenti.

La documentazione di cui al presente articolo deve recare la firma di architetto o ingegnere in conformità alle rispettive competenze previste dalle Leggi all’uopo vigenti.

Art. 18

DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI “AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA”

Chiunque intenda richiedere le “autorizzazioni amministrative” di cui al precedente art. 4 deve presentare allo Sportello Unico dell’Edilizia, domanda in carta legale, contenente l’indicazione del nome, cognome e indirizzo nonché la firma del richiedente.

Nella domanda oltre alle notizie e descrizioni illustrative dell’oggetto devono risultare esplicitamente:

- **l’impegno** di osservare le norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;

- **l'elezione** del domicilio nel Comune da parte del richiedente.
- **A corredo** della domanda deve essere allegata la seguente documentazione
 - 1) **planimetria** o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
 - 2) **almeno** una sezione verticale, quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
 - 3) **relazione** illustrativa dettagliata con la descrizione delle opere da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, etc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);
 - 4) **il periodo** di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dal richiedente i **rispettivi permessi e/o nulla-osta**.

Art. 19

DOCUMENTI A CORREDO DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) PER INTERVENTI INERENTI

Fatto salvo quanto disposto nell'art.93 del D.P.R. 380/2001 la domanda (denuncia) di D.I.A. deve essere corredata dai seguenti documenti

-) **titolo comprovante** la disponibilità dell'immobile;
-) **relazione tecnico-riassuntiva** delle opere da eseguire;
-) **una o più planimetrie generali** (in scala 1:500 o 1:1000), tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di questo ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
-) **rilievo dello stato di fatto**, (in cinque copie, scala 1:100) con eventuali dettagli in scala maggiore, con indicazione delle destinazioni d'uso;
-) **progetto d'intervento**, (in cinque copie, scala 1:100) con indicazione delle opere da eseguire, differenziando le strutture esistenti e da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
-) **progetto dello stato finale** (in cinque copia, scala 1:100) con indicato le destinazioni d'uso di tutti gli ambienti;
-) **documentazione fotografica** a colori;
-) **schema degli impianti** tecnologici;
-) **ogni ulteriore elaborato** o nulla osta richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

Art. 20 (ex 21)

DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

La domanda inerente deve essere corredata da

-) **titolo comprovante** la proprietà o disponibilità dell'immobile;
-) **relazione tecnico-illustrativa**;
-) **una o più planimetrie generali** (scala 1:500 o 1:1000) tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano territoriale, nonché il rapporto di questo ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
-) **rilievo completo** dello stato di fatto (in cinque copie, scala 1:100), comprendente planimetrie e sezione del manufatto da demolire;
-) **documentazione fotografica** a colori;
-) **relazione sulle modalità** tecniche della demolizione;
-) **indicazione** degli estremi di eventuale domanda per interventi sull'area risultante;

Il rilascio del Permesso di Costruire per opere di demolizione parziale è subordinato al rispetto della stabilità e dell'uso della residua parte della costruzione.

Art. 21 (ex 22)

DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CON ATTO D'OBBLIGO

Fatto salvo quanto disposto nell'art.93 del D.P.R. 380/2001 la **domanda** per l'allestimento di aree per villaggi turistici, campeggi, apertura di cave, deve esplicitamente contenere

-) **l'impegno** di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente regolamento nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti per le singole categorie di complessi emanate dalle autorità competenti per territorio, sia esso nazionale che regionale che di altro ente;
-) **l'elezione** di domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;
-) **le date** di aperture e chiusura annuale del complesso o dell'impianto;
-) **l'impegno** di comunicare al settore di competenza il nominativo della persona, residente nel Comune o ivi domiciliata, responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa;
-) **a corredo** della domanda devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici in cinque copie:
 -) **corografia** in scala 1:10.000 o 1:5.000 con stralcio autentico dello strumento urbanistico vigente;
 -) **estratto autentico** di mappa, **rilasciato in data non anteriore a sei mesi**, con tutte le indicazioni atte alla esatta individuazione della località;
 -) **planimetria dello stato di fatto**, con curve di livello della località in scala non inferiore a 1:5.000, con l'indicazione delle alberature d'alto

fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;

-) **planimetria** di progetto, come al precedente punto, con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni d'uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
-) **planimetria** di progetto, come al precedente punto, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, etc.);
-) **prospetti** e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente regolamento;
-) **dettagli** esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, etc.

La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi

- la natura giuridica del diritto di uso del suolo per cui si chiede il Permesso di Costruire;
- il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile;
- il tipo e il numero delle installazioni sanitarie;
- il modo di evacuazione delle acque luride;
- il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie;
- il modo di illuminazione;
- il numero massimo dei campeggiatori;
- la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalows o "case mobili", etc., previsti nel complesso ricettivo;

- il tipo di recinzione.

Lo Sportello Unico si riserva la facoltà di richiedere, in merito al progetto, il parere delle competenti autorità igienico-sanitarie, forestali etc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

Per tutti gli altri casi è necessario la presentazione dell'atto d'obbligo regolarmente registrato e trascritto nelle forme e modi di legge (**Conservatoria dei RR. II. di Roma**).

Art. 22 (ex 23)

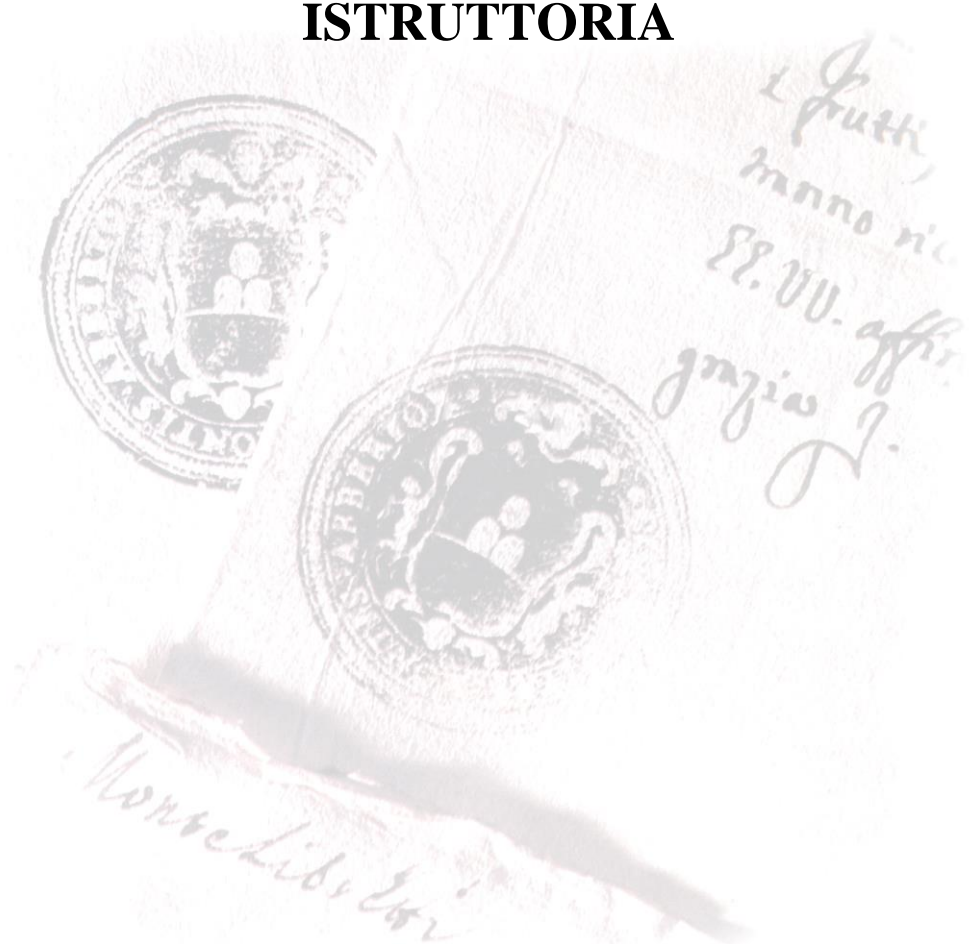
PRESENTAZIONE E ACCETTAZIONE DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE D.I.A. AUTORIZZAZIONE **AMMINISTRATIVA**

Fatto salvo quanto disposto nell'art.93 del D.P.R. 380/2001 all'atto della presentazione della domanda, il settore preposto rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi

-) **numero della pratica**, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
-) **data di ricevimento** della domanda stessa ;
-) **il nominativo** del Responsabile del Procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della L. 07-08-1990 n° 241 e s.mm. e ii.;

Lo Sportello Unico per l'Edilizia si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'intervento progettato.

CAPITOLO III
ISTRUTTORIA



Art. 23 (ex 24)

ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Ai sensi dell'art. 20.2 T.U. lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica al richiedente entro dieci giorni dal ricevimento, il nominativo del Responsabile del Procedimento, ai sensi degli articoli 4 e 5 della L. 7 agosto 1990 n° 241, e successive modifiche e integrazioni.

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

Entro 60 giorni dalla presentazione della stessa, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi, ai sensi e per gli effetti degli artt. 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater della L. 7 agosto 1990 n° 241, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Detto termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato **ENTRO QUINDICI GIORNI** dalla presentazione (della domanda) integrazione documentale e decorre nuovamente per intero dalla data di acquisizione di quest'ultima.

ENTRO DIECI GIORNI della scadenza del termine, il responsabile del procedimento formula una proposta motivata all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine previsto dalle norme vigenti, il parere della Commissione Edilizia, o se soppressa, del servizio di competenza.

Qualora l'espressione o il parere, rispettivamente, non avvengano entro il termine predetto, il Responsabile del Procedimento è tenuto a formulare la proposta di cui al precedente comma 3 e a redigere una relazione scritta al sindaco e al Dirigente del Servizio Tecnico, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Il Permesso di Costruire è rilasciato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 3, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'interessato può avvalersi delle disposizioni di cui al comma 5, art.2, L. 241/1990 (modificata ed integrata dalla L. n° 15/2005) nonché art. 21 D.P.R. 380/2001.

Art. 24 (ex 25)

COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Ultimata l'istruttoria, il progetto viene sottoposto al parere della Commissione Edilizia sulla conformità alle norme di legge e di regolamento nonché alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

Il parere concerne la valutazione di congruità del progetto anche rispetto alle caratteristiche tecniche e ambientali e deve essere motivato in base a indicazioni specifiche e puntuali.

Il parere negativo deve essere esaurientemente motivato e correlato a specifiche norme di legge e di regolamento, nonché a prescrizioni di strumenti urbanistici che ne impediscano l'approvazione in modo da consentire all'interessato di rielaborare il progetto per renderlo conforme alle disposizioni urbanistiche.

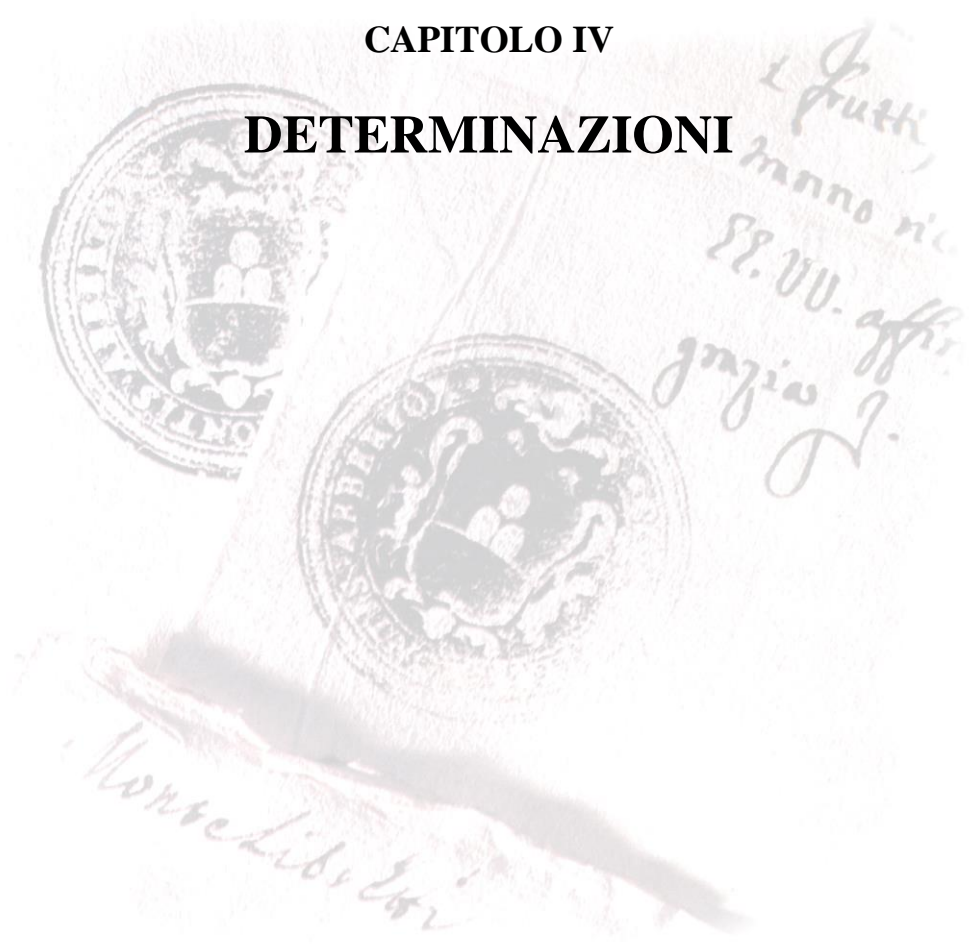
In conformità alle prescrizioni del R.D. n° 2537/25 e alla Circolare del Min. Grazia e Giustizia del 1° giugno 1990, la Commissione Edilizia Comunale non può prendere in considerazione progetti riguardanti edifici vincolati ai sensi del D. Leg.vo 22 gennaio 2004 n° 42, nonché edifici di rilevante carattere artistico che non siano firmati da professionisti architetti.

Le stesse prescrizioni si applicano all'attività di Direzione Lavori e di Collaudo.

Limitatamente alla parte tecnica dell'intervento (calcoli strutturali ed impiantistica) l'architetto può essere affiancato da un ingegnere.

CAPITOLO IV

DETERMINAZIONI



Art. 25 (ex 26)

RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Fatto salvo quanto disposto nell'art.94 del D.P.R. 380/2001

il dirigente del Servizio Tecnico, vista l'istruttoria dell'ufficio, sentita la Commissione Edilizia, adotta le proprie determinazioni in merito alla domanda, notificandole all'interessato.

Per l'adozione dell'eventuale provvedimento negativo il dirigente del Servizio Tecnico si avvarrà delle procedure previste dall'art.6 L.15/2005 ovvero art.10 bis della L.241/1990.

Nel caso in cui, in dissenso con la commissione edilizia, si dia luogo al rilascio del Permesso di Costruire, in esso deve essere annotato e riportato il parere difforme della Commissione stessa.

Sono respinte – senza ulteriore esame – le domande, quando da preventiva verifica, l'opera progettata

-) **contrasta** con le prescrizioni urbanistiche o del presente regolamento;
-) **riproduce** un progetto non accolto, senza che l'interessato abbia fornito validi elementi esplicativi e correttivi.

L'Atto esecutivo "Permesso di Costruire" è consegnato al richiedente corredato da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati.

Il Permesso di Costruire può essere rilasciato anche a uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché comprovi, mediante dichiarazione in forma di atto notorio, di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari.

Copia del Permesso di Costruire, ove previsto, deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia.

Il Permesso di Costruire può essere condizionato alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

Nell'atto Permesso di Costruire, deve essere fatta espressa menzione dei pareri, autorizzazioni e visti, acquisiti ai fini del rilascio, nonché degli altri adempimenti da compiere prima dell'inizio di lavori. Saranno altresì indicati tutti gli elementi geometrici del progetto che dovranno essere totalmente riportati sulla tabella di cantiere.

Dell'avvenuto rilascio ne viene data notizia al pubblico, mediante affissione per la durata di 15 giorni consecutivi, nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione dovrà essere eseguita.⁷

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali del Permesso di Costruire e dei relativi grafici di progetto e ottenere copia del medesimo e di tutti gli atti del procedimento dietro pagamento delle relative spese e diritti, entro i termini previsti dalle vigenti Leggi.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti tali da giustificare un nuovo esame.

⁷ Secondo l'attuale indirizzo giurisprudenziale (sentenza n° 142/ 12-02-2004 T.A.R. della Calabria, sezione di Reggio Calabria) "l'avvio del procedimento per il rilascio del **"Permesso di Costruire"** deve essere comunicato anche alle persone che abitano nei pressi della zona da edificare. I proprietari delle aree situate vicino a quella oggetto di edificazione rientrano infatti a pieno titolo, secondo la Corte, tra quelli legittimati a ricevere l'avviso del procedimento in corso, in quanto l'eventuale rilascio del Permesso di Costruire può produrre effetti anche nei loro confronti.

Art. 26 (ex 27)

CONTRIBUTI CONCESSIONARI

Il Permesso di costruire, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, stabilito ai sensi e con le modalità previste dall'art. 16 T.U., è corrisposto al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato in non più di quattro rate semestrali (art. 26 bis L. 15-02-1980 n° 25 di conversione del D.L. 15-12-1979 n° 629).

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

La quota di contributo commisurata al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio del Permesso di Costruire ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, e, comunque, non oltre 60 giorni dall'ultimazione della costruzione.

In caso di rinuncia, annullamento d'ufficio o decadenza del Permesso di Costruire, qualora il titolare non abbia effettivamente realizzato, in tutto o in parte, le opere di trasformazione urbanistico-edilizie del territorio, i contributi di cui al precedente 1° comma saranno proporzionalmente restituiti.

Art. 27 (ex 28)

TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa.

Il trasferimento, anche a più soggetti, non comporta il frazionamento del medesimo.

Il Permesso di Costruire può essere volturato a none di altro avente titolo acquisito successivamente al rilascio, ma l'originario titolare non rimane liberato dalle obbligazioni connesse con l'atto iniziale.

Art. 28 (ex 29)

EFFICACIA e VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di Costruire è personale ed è efficace esclusivamente per la persona fisica e/o giuridica alla quale è intestato ed è condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinino l'attività edilizia.

Nell'atto amministrativo "Permesso di Costruire" sono indicati i termini di inizio e ultimazione dei lavori, a partire dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno dalla data del rilascio. (art. 15.2 T.U.)

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata (agibile) non può essere superiore a 3 anni dall'inizio dei lavori (art. 15.2 T.U.) e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso solamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche

tecnico-costruttive, ovvero, nel caso di opere pubbliche se il finanziamento sia previsto in più esercizi.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito e quelli ancora da eseguire eccedano l'ordinaria manutenzione, il Titolare dovrà presentare istanza diretta a ottenere un nuovo Permesso di Costruire con oggetto esclusivamente la parte non ultimata.

Il titolare del Permesso di Costruire, il Direttore dei Lavori e la Ditta appaltatrice (o soggetto di cui all'art. 13 del presente REC, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento che delle modalità di esecuzione stabilite nell'atto medesimo.

Art. 29 (ex 30)

DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di Costruire deve intendersi automaticamente decaduto quando risulti che

-) **sia stato ottenuto** in base a elaborati di progetto non veritieri, alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
-) **il titolare contravvenga** in modo grave a disposizioni generali o particolari, a leggi o regolamenti o alle condizioni inserite nel Permesso di Costruire ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate ;
-) **quando i lavori** non siano stati iniziati entro il termine fissato nell'atto autorizzato, o comunque entro l'anno dal suo rilascio;
-) **quando i lavori** non siano stati completati entro il termine fissato nell'atto autorizzato o comunque entro tre anni dall'inizio lavori.

L'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche comporta la decadenza del Permesso di Costruire in contrasto con le prescrizioni stesse, salvo che i relativi lavori siano

stati iniziati o vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio (art. 15.4 T.U.).

La decadenza deve essere dichiarata con specifico atto amministrativo, previo accertamento del competente Servizio Tecnico.

Art. 30 (ex 31)

DEROGHE

Il dirigente del Servizio Tecnico nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio comunale, sentita la Commissione Edilizia o il servizio equivalente se soppressa, può determinare il rilascio del Permesso di Costruire **IN DEROGA** alle norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 T.U., a condizione che

-) **si tratti** di edifici pubblici o di pubblico interesse;
-) **che sia stato richiesto** e ottenuto
il nulla osta in deroga della Provincia secondo quanto prescritto all'art.94, comma 1, lettera "c", della L.R. 14/1999;
-) **che siano rispettate** le disposizioni di cui
all'art. 14 del D.P.R. 380/2001;
-) **non sono derogabili** le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.
-) Sono derogabili, nel rispetto e comunque delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 (art. 14.3 T.U.).

qualora in applicazione dello statuto dell'art. 41 della L. 27 dicembre 1997, n° 449 (ripreso poi nell'art. 96 del D. Leg.vo 18 agosto 2000 n° 267 recante "testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), il comune dovesse includere l'organo collegiale della Commissione Edilizia tra quelli non indispensabili per lo svolgimento delle funzioni amministrative, e quindi sopprimerlo, le funzioni a esso relative sono attribuite all'ufficio che riveste preminente competenza nella materia.

Art. 31 (ex 32)

MODALITA' PER L'AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

Nell'atto esecutivo sono stabilite le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.

Il Dirigente del Servizio Tecnico, sentiti i servizi competenti, ha sempre la facoltà di imporre con L'AUTORIZZAZIONE STESSA particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate

-) **senza pregiudizio** dei diritti di terzi;
-) **con l'obbligo** del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere eseguite;
-) **con la facoltà** del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Art. 32 (ex 33)

RINNOVO, DECADENZA e ANNULLAMENTO DELLA AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

Per le Autorizzazioni amministrative, l'interessato, nel termine di giorni 60 dalla scadenza, può presentare domanda diretta a ottenere il rinnovo, che può essere accordato anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, semprechè nel frattempo non siano intervenute modificazioni della normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari, comporta la decadenza delle autorizzazioni relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse: in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono in genere essere revocate

-) **quando siano state ottenute** con dolo o errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati;
-) **se il titolare contravviene** in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti e alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

Nei casi di decadenza e di annullamento, il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento, a qualsiasi titolo, da parte del Comune.

Art. 33 (ex 34)

ANNULLAMENTO D'UFFICIO del PERMESSO DI COSTRUIRE E/O D.I.A.

Il potere di annullamento d'ufficio del Permesso di Costruire o della D.I.A. deve essere esercitato in conformità ai principi generali che regolano i procedimenti di autotutela della pubblica amministrazione.

Il dirigente del Servizio prima di pronunciare l'annullamento –se l'annullamento concerne motivi tecnici e urbanistici- **DEVE ACCERTARE LA SUSSISTENZA DI UN INTERESSE PUBBLICO IMMEDIATO E CONCRETO**, al fine di verificare possibilità alternative atte a eliminare il vizio riscontrato.

Art. 34 (ex 35)

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Quando un'opera di trasformazione urbanistico-edilizia sia stata realizzata senza Permesso di Costruire o atto equivalente o in totale difformità del medesimo, fino alla scadenza dei termini di cui agli art. 31.3,33.1,34.1 **del D.P.R. 380/2001** e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il rilascio del provvedimento in sanatoria, ai sensi dell'art. 36.1 T.U., purché l'opera risulti conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'intervento abusivo che al momento della presentazione della domanda.

La domanda in sanatoria deve essere presentata corredata dei documenti e con le modalità previste per il Permesso di Costruire e/o D.I.A., rispettivamente.

Art. 35 (ex 36)

VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Le varianti, che si rendono necessarie nel corso dell'esecuzione di interventi soggetti tanto a Permesso di Costruire che a D.I.A., possono essere attuate previo esperimento delle procedure analoghe a quelle seguite per il progetto originario.

Con la determinazione del Dirigente del Servizio, in merito alla variante, i termini di validità e di decadenza fissati nel progetto originario rimangono invariati.

In assenza di una determinazione amministrativa sul progetto di variante prima della scadenza del termine di 60 giorni dalla sua presentazione, **LA RIPRESA DEI LAVORI** secondo il progetto originario - relativa alle parti soggette a variazione - **SI INTENDE COME RINUNCIA ALLA VARIANTE STESSA.**

La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalla L. 1 giugno 1939 n° 1089, L. 29 giugno 1939 n°1497 e successive modifiche e integrazioni, il cui ultimo, D. Leg.vo 22 gennaio 2004 n° 42.

Art. 36 (ex 37)

IL PRE-PROGETTO O PROGETTO DI MASSIMA

Coloro i quali intendano dare corso a interventi soggetti a Permesso di Costruire, per i quali non è prevista la preventiva approvazione di strumenti di pianificazione attuativa, possono presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia un pre-progetto o progetto di massima.

Il pre-progetto deve contenere tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie nonché indicazioni circa

-) **il tipo di** intervento classificato;
-) **planivolumetria** di massima correlata al contesto urbano e all'ambiente fisico generale;

-) **le destinazioni d'uso** e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni
-) **le soluzioni** di accesso e di allacciamento alle infrastrutture viarie e tecnologiche;
-) **eventuali proposte** di convenzionamento urbanistico o edilizio, ai sensi delle leggi e normative vigenti

Per gli insediamenti artigianali e industriali deve essere annessa relazione informativa sull'attività da insediare.

Gli allegati grafici sono da redigere in scala adeguata alle esigenze di lettura dell'intervento proposto.

Il pre-progetto, una volta istruito, è sottoposto all'esame della Commissione Edilizia o del servizio equivalente, il cui parere è comunicato al richiedente e costituisce parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale e successiva domanda di Permesso di Costruire pur non costituendo titolo per il rilascio dello stesso.

Art. 37 (ex 38)

LAVORI ESEGUIBILI SENZA PROGETTO

L'obbligo degli elaborati tecnici non vige

-) **per le “opere interne”** che non attengono a modifiche ambientali o planimetriche;
-) **per l'abbattimento** degli alberi.

Sono fatti salvi i nulla-osta preventivi rilasciati dalle competenti Amministrazioni.

CAPITOLO V

ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA



Art. 38 (ex 39)

OBBLIGHI DEL DIRETTORE DEI LAVORI e DEL COSTRUTTORE

Il titolare del Permesso di Costruire, 10 gg. prima di dare inizio alle opere, deve trasmettere allo Sportello Unico per l'Edilizia il nominativo, la qualifica, la residenza e il codice fiscale sia del direttore dei lavori, che del costruttore.

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

La direzione dei lavori dovrà essere affidata a ingegnere o architetto, ovvero geometra o perito industriale edile, abilitati all'esercizio della professione nel territorio dello stato, nell'ambito delle rispettive competenze, così come attribuite dalla legislazione vigente.

Qualsiasi variazione, successiva al rilascio, deve essere preventivamente comunicata dal titolare del Permesso di Costruire o dal direttore dei lavori allo Sportello Unico, con le modalità appena dette.

Qualora il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia, il Dirigente del servizio tecnico, appena ne viene a conoscenza, sospende l'efficacia del Permesso di Costruire e/o D.I.A.

Art. 39 (ex 40)

INIZIO DEI LAVORI E FORMALITA' DA ESPERIRE

-) **ALMENO 10 GIORNI PRIMA** dell'inizio dei lavori, il titolare del Permesso di Costruire o il direttore dei lavori deve richiedere, **CON COMUNICAZIONE SCRITTA ALLO SPORTELLLO UNICO PER L'EDILIZIA**, la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione

dell'opera da realizzare, il tutto risultante da apposito verbale sottoscritto sia dal richiedente che dal Servizio tecnico;

-) **i punti di immissione** degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, gas, etc.).

Entro 10 giorni dalla data di ricezione della richiesta il **Servizio Tecnico Comunale** è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

In caso di inutile decorso del termine suddetto, il titolare del Permesso di Costruire o il D.L. invita, con raccomandata AR, il Servizio Tecnico Comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre 15 giorni dalla richiesta, trascorsi i quali può dare inizio ai lavori.

Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari.

E' fatto obbligo di esporre il cartello dei lavori con le indicazioni di cui al successivo art. 42.

Art. 40 (ex 41)

RISPETTO LINEE e QUOTE

Per le nuove costruzioni, il D.L. dovrà attenersi agli allineamenti, alle linee e alle quote previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e a sua richiesta saranno concordati con il Servizio Tecnico competente anche attraverso sopralluoghi, le cui risultanze saranno trascritte su verbale da redigersi in doppio esemplare, sottoscritto dal Titolare del Permesso di Costruire o suo delegato e dal rappresentante del Servizio Tecnico specifico.

Art. 41 (ex 42)

REQUISITI INIZIO LAVORI

Il cantiere deve essere provvisto di apposito “**cartello**” (art. 27.4 T.U.), idoneo e visibile, nel quale saranno esposti in modo chiaro e leggibile

-) **il nominativo** del committente;
-) **il nominativo** del titolare del Permesso di Costruire, o titolo equivalente;
-) **gli estremi e l’oggetto** del Permesso di Costruire;
-) **il nominativo del progettista**, del direttore dei lavori e del progettista delle strutture;
-) **gli estremi identificativi dell’impresa** appaltatrice dei lavori;
-) **il nominativo** del responsabile dei lavori;
-) **il nominativo** del coordinatore per l’esecuzione dei lavori, ai sensi del D. L.vo 14-08-1996 n° 494 e successive modifiche e integrazioni.

In cantiere devono essere conservati, in originale o in copia, il Permesso di Costruire o l’atto equivalente, i disegni approvati nonché il verbale di linee e quote, e tenuti a disposizione dell’autorità comunale e statale fino all’ultimazione dell’opera.

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

Alle disposizioni di cui al presente comma può essere derogato

-) **quando si tratti** di lavori di minima entità e di breve durata, e nei casi in cui il servizio specifico può consentire che in luogo delle recinzioni si appoggino i soli segnali luminosi ;
-) **quando si tratti** di tinteggiature di prospetti, di opere di restauro esterne di scarso rilievo e ripuliture di tetti;

-) **quando all'osservanza** delle disposizioni stesse ostino ragioni di pubblico transito;

In tali casi debbono collocarsi in luogo idoneo adeguati segnali che avvertano del pericolo.

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, misurata 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.

E' vietato gettare, tanto dai ponti di servizio quanto dai tetti o dall'interno delle case, materiali di demolizione o altro. Tali materiali debbono essere posti in contenitori o incanalati in condotti chiusi e fatti scendere con le dovute precauzioni, ammassati nei cortili o entro gli steccati, e quindi trasportati a discarica autorizzata.

Le demolizioni debbono essere eseguite in modo da evitare sollevamento di polvere mediante sufficienti bagnature e l'impiego di specifici accorgimenti.

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente sgombra su tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle immediate vicinanze.

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano utilizzabili, debbono essere trasportati in giornata agli appositi luoghi di scarico pubblico.

Il costruttore deve curare che, durante il trasporto, il materiale non venga sparso, provvedendo in caso contrario alla conseguente immediata pulizia.

Non appena conclusi i lavori, il costruttore deve rimuovere gli steccati, i ponti e le barriere posti per il servizio dei medesimi e rendere libero da ogni ingombro il suolo pubblico.

Art. 42 (ex 43)

SCAVI

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione all'ente o servizio specifico preposto.

Art. 43 (ex 44)

RINVENIMENTI e SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Servizio Tecnico Comunale i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute a osservare o a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Servizio Tecnico ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 44 (ex 45)

**OCCUPAZIONE TEMPORANEA
e
INTERVENTI SUL SUOLO PUBBLICO**

Qualora sia necessario occupare o intervenire sul suolo pubblico, deve essere proposta specifica istanza al Servizio di competenza, con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere per ottenerne la concessione temporanea.

Art. 45 (ex 46)

**CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI
e
VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI**

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nel Permesso di Costruire, nonché ai disegni di progetto sulle cui risultanze è stato rilasciato l'atto esecutivo, **SARÀ ASSICURATA** dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari e agenti.

Il Permesso di Costruire o atto equivalente con i disegni allegati, o loro copia conforme, dovrà essere costantemente tenuta a disposizione dei suddetti funzionari e agenti sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, **ALLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**, che, eseguite le necessarie verifiche e controlli, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese del Titolare dell'atto esecutivo.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso al cantiere e a eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Ogni sopralluogo dei funzionari pubblici deve essere verbalizzato nell'apposito libretto di cantiere (giornale dei lavori) e controfirmato, con eventuali osservazioni, dal Direttore dei Lavori e dal responsabile di cantiere.

Il titolare del Permesso di Costruire, nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto a comunicare per iscritto al Servizio Tecnico oltre che l'inizio dei lavori, anche la copertura dell'edificio e la fine dei lavori.

Art. 46 (ex 47)

CAMPIONATURE DELLE TINTE E DEI RIVESTIMENTI

E' fatto obbligo del tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel Permesso di Costruire.

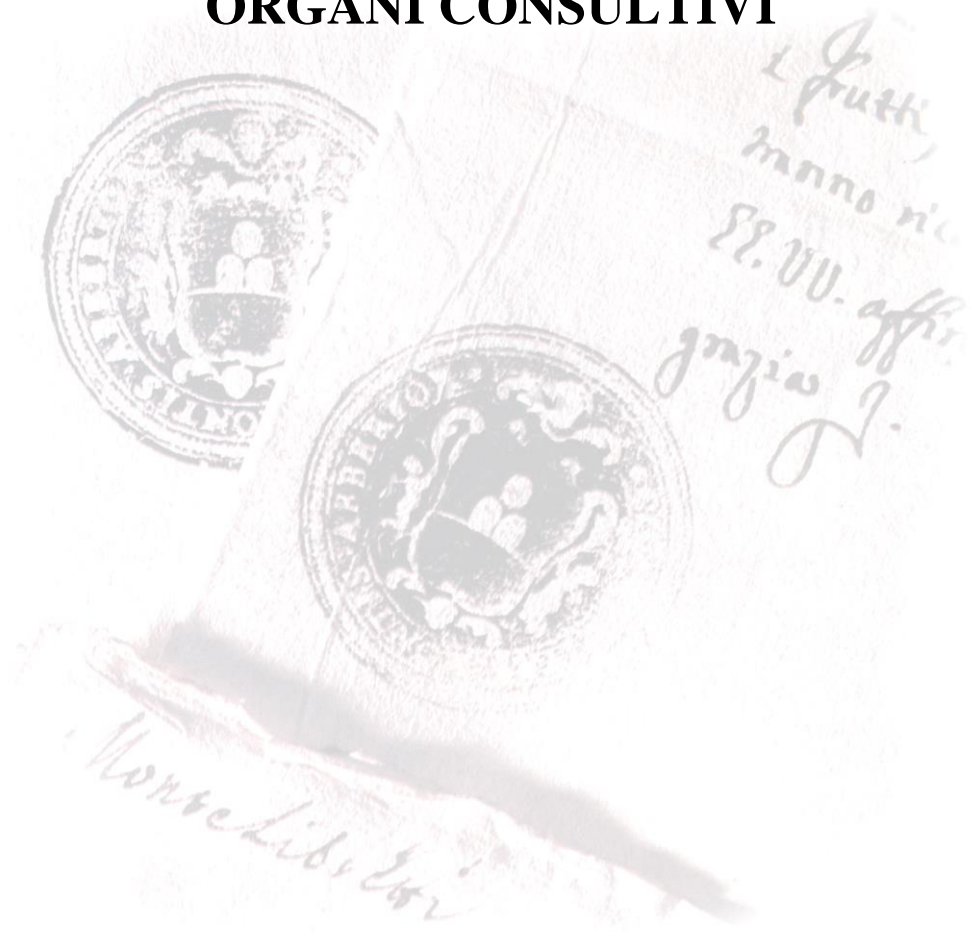
Art. 47 (ex 48)

INADEMPIENZA DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire e, più in generale, a ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti (artt. 27 e seguenti T.U.).

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Dirigente del Servizio Tecnico a norma dell'art. 28 T.U., richiamato l'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977 n° 616, informa immediatamente la Regione e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, cui compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, l'adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 27 T.U.

CAPITOLO VI
ORGANI CONSULTIVI



Art. 48 (ex 50)

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia Comunale è composta da

-) – **Membro di diritto**
 -) **Il Dirigente del Servizio Tecnico** o il Responsabile del Procedimento, quale suo delegato, che la presiede;

-) – **Membri elettivi**
 -) **non meno di tre tecnici** scelti dal Consiglio Comunale fra una terna proposta o dai rispettivi Ordini e Collegi professionali di appartenenza, o operanti nel territorio e di comprovata capacità professionale;
 -) **da un tecnico** in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 comma 5 della L. R. 59/95, qualora non ne faccia parte;
 -) **da un geologo;**
 -) **da un dottore agronomo** forestale o da un perito agrario.
 -) **Per le pratiche** di particolare importanza il Sindaco o il Presidente possono invitare ad assistere alle adunanze con voto consuntivo, anche altre persone notoriamente esperte sui temi da trattare.
 -) **Esercita le funzioni** di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario Comunale o altro impiegato del Comune, designato dal Sindaco o dal presidente della Commissione stessa.

I membri elettivi restano in carica fino alla decadenza del mandato elettivo del Sindaco.

Il commissario di nomina consiliare che cessa dall'ufficio prima della scadenza, viene sostituito -sempre mediante nomina consiliare- e il sostituto resta in carica sino alla decadenza del mandato elettivo del Sindaco.

Ai membri sia elettivi che di diritto è attribuito un gettone di presenza, la cui entità viene fissata al momento della nomina dal Consiglio Comunale, in misura non

maggiore di quello previsto per le Commissioni delle Amministrazioni dello Stato e, comunque, non minore di quanto stabilito dagli ordini professionali di appartenenza, il cui importo costituisce minimo inderogabile.

In caso di residenza fuori dal Comune è altresì previsto il rimborso delle spese di viaggio.

I membri elettivi decadono dalla carica se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive.

La decadenza opera di diritto e i commissari che incorrono in essa, ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità delle deliberazioni assunte.

Il presidente della Commissione, quando risulti dai verbali delle adunanze la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio Comunale che procede alla nomina di un nuovo membro in sostituzione del precedente.

Art. 49 (ex 51)

FUNZIONAMENTO e COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione deve esprimere parere

-) **sulle proposte** per la formazione, e/o varianti, del P.R.G. o P.U.G.C., dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, etc.;
-) **sulle proposte** di varianti al presente regolamento edilizio e sue interpretazioni;
-) **su tutte le questioni** di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunali;
-) **sui progetti** di opere e servizi pubblici;

-) **sulle richieste** di Permesso di Costruire di cubatura fuori terra superiore a 1.500 mc, nonché sulle opere e lavori di cui all'art. 3 del presente regolamento;
-) **sui progetti** delle opere soggette ad autorizzazione **amministrativa** di cui all'art.4 del presente regolamento e per le altre autorizzazioni di cui allo stesso articolo, qualora il Sindaco o il Dirigente del Servizio lo ritengano necessario;
-) **sul rinnovo del Permesso di Costruire**, se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
-) **sulla richiesta di autorizzazione** ai soli fini dell'esercizio della sub-delega di cui alla legge Regionale 59/1995 e successive modifiche ed integrazioni.

Il parere della Commissione Edilizia attiene anche all'ammissibilità dei progetti sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio.

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale, di norma, una volta al mese e in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la normativa e le modalità vigenti e comunque con preavviso di almeno 5 giorni.

Le adunanze della Commissione Edilizia sono valide quando intervengano ad esse almeno la metà dei commissari, oltre al Presidente.

I pareri devono riportare la maggioranza assoluta dei voti.

In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Non possono partecipare alle sedute della Commissione i membri elettivi che abbiano interesse diretto ai progetti sottoposti a esame.

Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

La Commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche nei tempi e nei modi di cui alle leggi vigenti.

Su ciascuna domanda di Permesso di Costruire, dopo che la Commissione si è espressa, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti la dicitura: “**Esaminato nella seduta del con esito**”.

Le domande devono essere vidimate dal membro tecnico, all'uopo designato dal Presidente, che deve controfirmare anche il verbale della seduta unitamente al Segretario e al Presidente.

Nel caso di pareri discordi tra i Commissari, nei verbali della seduta, devono essere riportati i singoli giudizi.

Art. 50 (ex 52)

SOPPRESSIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Qualora, in applicazione del disposto dell'art. 41 della L. 27 dicembre 1997 n° 449 (ripreso poi nell'art. 96 del D. L.vo 18 agosto 2000 n° 267 recante "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"), il Comune dovesse includere l'organo collegiale della Commissione Edilizia tra quelli non indispensabili per lo svolgimento delle funzioni amministrative e quindi sopprimerlo, le funzioni ad esso relative saranno svolte dal Servizio o Area competente per materia.

-) **Ai sensi della** L. R. 6 febbraio 2003 n° 2, art. 94, i pareri di cui ai comma 5 e 6 della L.R. 59/1995 sono richiesti dal competente organo comunale a un Tecnico avente i requisiti previsti dal comma 5 (L.R. 59/1995);

-) **Ai sensi della** L.R. 17 marzo 2003 n° 8, il preventivo parere dei P.U.A. (Piano di Utilizzazione Aziendale) è demandato a una commissione, nominata dal Comune, di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni, dottori Agronomi Forestali o Periti Agrari.

CAPITOLO VII

PRESCRIZIONI EDILIZIE



Art. 51 (ex 53)

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Relativamente a ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

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

Art. 52 (ex 54)

CONFORMAZIONE DELLA COSTRUZIONE

Le altezze, i distacchi, le inclinate e i relativi criteri di misurazione sono regolati dalle Leggi, dalla disciplina del P.R.G., dagli strumenti esecutivi, dalle eventuali convenzioni e servitù sia pubbliche che private, dal rapporto fra le fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.

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

L'altezza del fabbricato è calcolata per ciascun fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede antistante il fronte medesimo o del terreno a sistemazione avvenuta.

Nell'altezza delle costruzioni non sono da computare i parapetti delle coperture praticabili -anche se pieni- e altre soluzioni di coronamento purché, sentito il parere della Commissione Edilizia, siano contenute entro limiti giustificati da un corretto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.

E' consentito l'aggetto sul suolo pubblico di gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili.

In ogni caso le sporgenze devono essere a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico e determinare situazioni di pericolo.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua, del gas, i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco e/o il Dirigente del Servizio Tecnico possono - nell'ambito delle rispettive competenze - obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, disatteso il quale i lavori si eseguiranno d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi, il **Dirigente del Servizio Tecnico**, anche su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine e in caso di rifiuto o inadempienza può provvedere di autorità a spese degli interessati.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative in materia.

Nelle nuove costruzioni non sono ammesse coperture a terrazzo.

Tutti gli edifici devono essere coperti a tetto con manto di tegole del tipo "alla romana" o simili, nel colore delle coperture tradizionali presenti nel territorio laziale.

Ne deriva che nelle nuove costruzioni i volumi tecnici devono essere il più possibile contenuti nella sagoma del tetto.

Sono ammessi piccoli terrazzini purché contenuti nella sagoma del tetto nel rapporto massimo del 30% della superficie del sottotetto e arretrati almeno cm. 150 rispetto alla linea di gronda.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

L) LOCALI AGRICOLI

Tutti i locali destinati alle attività agricole devono avere una distribuzione interna che ne evidenzi la destinazione d'uso.

In particolare gli edifici dovranno avere le seguenti caratteristiche

-) **copertura a tetto** a due falde con tegole di laterizio color cotto;
-) **finestre sopraluce** a nastro con davanzale ad altezza non minore a m. 2,00;
-) **altezza interna** (all'imposta del tetto) non superiore a m. 3,50;
-) **altezza massima (alla gronda) m. 3,20, in conformità a quanto stabilito nell'art. 55, punto 7, della L.R. 38/1999 e s.mm. e ii.;**
-) **locali spogliatoi** e servizi igienici con accesso autonomo anche dall'esterno dell'edificio;
-) **nel caso di realizzazione di annessi agricoli , in conformità a quanto stabilito nell'art. 55, punto 8, della L.R. 38/1999 e s.mm. e ii., devono presentare la superficie coperta massima pari a mq 12,00 e l'altezza massima (alla gronda) pari a m. 2,30.**

E' vietato l'uso dei seguenti materiali:

- **serramenti di tipo** residenziale (persiane, avvolgibili, etc.);
- **finiture**, rivestimenti e pavimenti di tipo pregiato (marmo, legno, etc.), salvo per i locali servizi che potranno essere pavimentati e rivestiti con i materiali opportuni.

A) LOCALI NON RESIDENZIALI

I nuovi locali per attività industriali e artigianali devono avere un'altezza utile non inferiore a m. 3,50 mentre, se annessi a edifici preesistenti all'approvazione del presente regolamento, la stessa deve essere non inferiore a ml. 3,00, previo nulla osta dell' Azienda U.S.L. rilasciato nelle forme di legge.

I nuovi locali sia commerciali che per uffici pubblici o di uso pubblico devono avere un'altezza utile non inferiore a m. 3,00.

I locali destinati a garage, autorimesse o simili con capacità non superiore a 9 veicoli devono avere un'altezza utile non inferiore a m. 2,00 e non superiore a m. 2,40.

I locali destinati a garage, autorimesse o simili con capacità superiore a 9 veicoli devono avere un'altezza utile non inferiore a m. 2,40.

B) NORME PER LA MISURAZIONE DELLE LARGHEZZE STRADALI

La larghezza stradale è determinata dalla media delle misure delle normali alla facciata dei singoli fabbricati, prese alle estremità della facciata stessa.

In caso di strade la cui larghezza varia con discontinuità non trova applicazione il criterio della media unica, ma ciascun tratto va considerato separatamente.

Art. 53 (ex 55)

REGOLAMENTO DI CONFINE

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

Quando sia necessario per l'attuazione del P.R.G. o P.U.G.C., l'Amministrazione può invitare i proprietari delle aree fabbricabili ricomprese in un determinato comparto, a un accordo per la rettifica dei confini tra le diverse proprietà, procedendo in caso negativo alle espropriazioni indispensabili per attuare la nuova delimitazione delle aree.

Art. 54 (ex 56)

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

A) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Nell'ambito della definizione contenuta nel **comma 1, lettera "a", dell'art. 3, del D.P.R. 380/2001** sono in particolare ricompresi

-) **la demolizione** o la ricostruzione, anche totale, di pavimenti, rivestimenti e intonaci sia interni che esterni alle costruzioni;
-) **la sostituzione** di infissi interni ed esterni, questi ultimi sempreché delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti e uniformi a quelli dell'intero fabbricato ;
-) **le opere necessarie** a riparare parte delle strutture e delle murature non portanti e delle coperture;
-) **le opere** di impermeabilizzazione degli ambienti comprendendo in queste la sostituzione dei manti di copertura e i rivestimenti dei tetti;

-) **la sostituzione** o integrazione di impianti tecnici (elettrico, idraulico, termico, di ventilazione forzata e relativi ad ascensori o montacarichi) sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi;
-) **le opere** da pittore;
-) **la manutenzione** del verde privato esistente senza opere murarie.

Detti interventi non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari o della costruzione.

Qualora le opere interessino parti esterne alla costruzione non devono comportare modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

B) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Nell'ambito della definizione contenuta nel **comma 1, lettera "b", dell'art. 3, del D.P.R. 380/2001** sono in particolare ricompresi

-) **le opere** e gli interventi descritti per la manutenzione ordinaria, quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, aperture, materiali e colori ovvero la creazione di nuovi volumi tecnici;
-) **gli interventi** di consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali compresa la sostituzione di parti di esse;
-) **l'apertura** o chiusura di parti interne o esterne purché risultino tecnicamente compatibili e senza pregiudizio per le caratteristiche fondamentali dell'edificio nonché il ripristino di accessi o finestre esterne preesistenti;

-) **interventi** su costruzioni destinate ad attività diverse dal residenziale che riguardino qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza delle attività insediate e la salubrità delle costruzioni che le ospitano;
-) **recinzioni** definitive;
-) **pertinenze** a servizio delle costruzioni esistenti;

Le opere e gli interventi anzidetti non possono comportare modifiche ai volumi e alle superfici utili esistenti, fatta eccezione per le variazioni dovute alla eliminazione o costruzione di pareti interne o parti di esse, ed inoltre non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari e della costruzione.

Interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unica unità, ove essi rappresentino una parziale modifica dell'assetto distributivo interno della costruzione e rispondano a esigenze funzionali e non modifichino la destinazione d'uso .

C) INTERVENTI DI RESTAURO

Sono preordinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere.

Nell'ambito della definizione contenuta nel **comma 1, lettera "c", dell'art. 3, del D.P.R. 380/2001** sono ricompresi gli interventi volti

-) **alla conservazione** della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso anche con eventuale mutata destinazione, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;

-) **alla valorizzazione** della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici ;
-) **alla conservazione**, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale

D) INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono finalizzati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

Devono quindi

-) **prevedere la conservazione** dell'edificio eliminando le aggiunte utilitarie e storicamente false, il consolidamento e la sostituzione degli elementi sostitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, purché compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso, anche con eventuale mutata destinazione dell'edificio stesso ;
-) **non alterare** la forma dell'edificio;
-) **fatte salve** le disposizioni particolari contenute negli strumenti urbanistici, sono compatibili con gli immobili quelle modifiche di destinazione d'uso nell'ambito delle seguenti categorie riferite al D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni

- **residenza** (art. 16 T.U.)
- **residenza rurale** (art. 17.3.a T.U.)
- **opere pubbliche e di interesse generale** (art. 17.3.c T.U.)
- **alloggi collettivi, categoria catastale B** (art. 19.2 T.U.)
- **attività commerciali e direzionali** (art. 19.2 T.U.)
- **attività industriali e artigianali** (art. 19.1 T.U.)

E) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

Sono volti a trasformare la costruzione mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Nell'ambito della definizione contenuta nel **comma 1, lettera "d", dell'art. 3, del D.P.R. 380/2001** sono in particolare ricompresi

-) **le opere** e gli interventi, come sopra indicati, quando risultino preordinati al mutamento della destinazione dell'immobile con il cambio delle categorie come prima definite;
-) **il mutamento** dell'assetto distributivo delle unità immobiliari quando comporti l'alterazione anche parziale del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari;
-) **ogni altro** intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi con il mantenimento del volume e delle superfici lorde globali della costruzione.
Gli interventi di ristrutturazione non devono in ogni caso comportare incremento di volume e di superficie lorda.
-) **La demolizione** totale e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente (D. L.vo 27-12-2002 n° 301, art. 1).

F) INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE

(art. 4, L. 29-09-1964 n° 847, modificata dall'art. 44 L. 22-10-1971 n° 865)

Sono tutte le attività di trasformazione urbanistica del territorio, strumentali alla utilizzazione edilizia, quali

- *opere di urbanizzazione primaria;*
- *strade residenziali;*
- *spazi di sosta e di parcheggio;*
- *rete fognaria;*
- *rete idrica;*
- *rete di distribuzione energia elettrica;*
- *pubblica illuminazione;*
- *rete di distribuzione del gas;*
- *rete telefonica;*
- *spazi di verde attrezzato;*
- *opere di urbanizzazione secondaria* determinate in base agli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

G) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Sono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli.

Sono altresì da considerare tali gli interventi

- di escavazione per la posa di involucri mobili insistenti sul suolo, ancorché privi di ormeggio fisso;
- di allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate quali chioschi, edicole e tendoni, quando non si tratti di installazioni temporanee.

H) INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

Sono gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini e/o comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Tali interventi devono essere definiti in elaborati grafici, in scala adeguata, tali da rappresentare le sistemazioni proposte.

I) INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono gli interventi volti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

L) INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

Sono gli interventi volti a insediare manufatti provvisori, anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali e transitorie e da utilizzare comunque per periodi di tempo determinato o determinabile.

Sono soggetti a preventiva autorizzazione **amministrativa**, ove viene espressamente riportata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino le aree interessate nel termine di giorni 15 dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in ripristino, l'Amministrazione provvederà direttamente, in danno all'inadempiente.

L'autorizzazione non sostituisce a nessun effetto **CONCESSIONE** per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dal competente servizio comunale.

M) INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Costituisce mutamento della destinazione d'uso, la variazione della funzione d'uso delle singole unità immobiliari, ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento del Permesso di Costruire o atto analogo e, in assenza di esso, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

Per quelle unità sprovviste di provvedimento, la destinazione esistente si intende quella anteriore alla data di approvazione del P.R.G., da documentare con atto certo.

La variazione della funzione d'uso, tenuto conto di quanto prescritto all'art. 14 della L. 179/92, è tale solo se la nuova destinazione riguardi una superficie utile superiore al 25% di quella di riferimento.

Art. 55 (ex 57)

SISTEMAZIONE DELLE AREE DI DISTACCO TRA FABBRICATI

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni, sia pure a carattere precario.

Detti distacchi devono essere utilizzati per giardini o sistemazioni a verde nonché a orti a carattere familiare.

Non sono consentite recinzioni con parte in muratura di altezza superiore a m. 1,00.

La costruzione di nuovi edifici, per i quali il rapporto di copertura sia inferiore a 1/3, deve essere accompagnata dalla messa a dimora e mantenimento di nuove alberature in misura non inferiore a una pianta per ogni 200 mc.

Le nuove alberature, prevalentemente di tipo ornamentale e comunque della campagna romana (olmo, acacia, quercia, pino, cipresso, etc.), all'atto della messa a dimora, dovranno avere un'altezza del fusto non inferiore a m. 3,00.

Alle prescrizioni appena dette può derogarsi esclusivamente nelle zone con destinazioni agricola.

Qualora sul lotto da edificare esistano già alberature d'alto fusto, dovrà essere elaborata una soluzione progettuale che ne consenta, per quanto possibile, la conservazione.

Nel caso in cui i piani interrati invadano le zone di distacco, la copertura dovrà essere prevista con una idonea sistemazione a verde.

Sono ammesse rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o parcheggi. In ogni caso, la parte eccedente la sagoma del fabbricato fuori terra, destinata esclusivamente a parcheggio, non può superare la superficie ad essa (sagoma) corrispondente.

Art. 56 (ex 58)

LOCALI ACCESSORI

Nelle zone nelle quali sia consentito costruire locali accessori e di servizio, di altezza non superiore a m. 2,50, questi dovranno essere costituiti dal solo piano terra e potranno essere ubicati negli spazi del distacco, purché a distanza dai confini interni del lotto non inferiore a ml. 3,00 salvo convenzione con il proprietario del lotto confinante.

Potranno altresì essere ubicati a filo stradale, sempre che la strada non abbia larghezza inferiore a ml 10,00 e siano costituiti dal solo piano terreno e di altezza non superiore a m. 2,50.

Detti locali accessori devono servire al miglior godimento dell'edificio principale e con destinazione utilitaria complementare.

L'accesso ad essi deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.

La destinazione d'uso di ciascun accessorio è vincolato con atto d'obbligo registrato e trascritto nelle forme e modi di legge.

Le superfici dei locali integrativi della residenza, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie utile (Su) dell'edificio e pertanto per tali volumi viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione e urbanizzazione come superficie per accessori.

Art. 57 (ex 59)

VOLUMI TECNICI

Sono da intendersi tali quelli come definiti al punto C₁⁸ DELLA CIRCOLARE REGIONE LAZIO N° 2045/94 (assorbita e ricompresa nella circ. 45/REC 3-12-1999) e non sono computabili ai fini della determinazione delle superfici e volumetrie.

Per le nuove costruzioni invece, poiché non sono ammesse coperture totalmente a terrazzo, gli ambienti relativi ai volumi tecnici, devono essere sistemati all'interno del sottotetto e non devono fuoriuscire se non in casi eccezionali e per esigenze di soluzioni progettuali architettoniche.

Nel caso in cui dovesse verificarsi la necessità di dover ubicare “volumi tecnici” che fuoriescano in modo limitato dalla sagoma del tetto, la soluzione progettuale deve risultare coerente e armoniosa con l'architettura del fabbricato e con l'ambiente circostante.

⁸ Sono tali quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche. A maggior chiarimento e a titolo esemplificativo si precisa che possono essere consentiti “locali o volumi tecnici”, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, quelle occorrenti per contenere il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie, o di ventilazione, gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento.

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

Non sono, invece, da considerare come “locali o volumi tecnici”, sempre a titolo esemplificativo i sottotetti, il vano scala (per la parte sottostante la linea di gronda), gli stenditoi coperti, i bucatoi, i locali di sgombero.

Art. 58 (ex 60)

COSTRUZIONI SU AREE DERIVATE DA FRAZIONAMENTI DELLA PROPRIETA'

Il Permesso di Costruire su lotti di terreno risultanti in tutto o in parte dal frazionamento di aree circostanti a costruzioni già eseguite, non può essere rilasciato, se la superficie così derivata risulti inferiore a quella prescritta per la zona specifica dal P.R.G. circa il rapporto superficie/cubatura, o qualora le aree suddette fossero state già utilizzate per la determinazione della volumetria degli edifici esistenti.

Art. 59 (ex 61)

CORTILI

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile, o nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri di recinzioni o di divisione se non realizzati con siepi di altezza non superiore a m. 1,50.

Nelle chiostrine o nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono possibilmente essere sistemati a giardino o a verde, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati, prevedendo altresì una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità proveniente dal terreno.

Negli spazi predetti possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici, cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

La normale libera, condotta dal mezzo di ciascuna finestra di ambienti di abitazione, deve essere almeno di m. 10,00.

Sono ammesse rientranze nei perimetri dei condotti, a condizione che la loro profondità non sia superiore al lato aperto sul cortile stesso.

Nei cortili non sono consentite costruzioni parziali (fatta eccezione per la guardiola del portiere), ma solo con totale copertura, ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

Nei cortili l'uso del parcheggio coperto o autorimessa è consentito ove intervenga il nulla-osta dell'autorità sanitaria e dei Vigili del Fuoco nell'ambito delle rispettive competenze.

Art. 60 (ex 62)

CHIOSTRINE

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

In tali chiostrine la normale libera, misurata tra una finestra e il muro opposto, deve essere non inferiore a m. 3,50 per pareti opposte di altezza fino a m. 12,00.

Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

Le chiostrine devono essere praticabili e aerate dal basso mediante comunicazione diretta con strade o cortili.

Art. 61 (ex 63)

ELEMENTI AGGETTANTI

Negli edifici e sui muri fronteggianti un passaggio d'uso pubblico, sono vietati

-) **gli aggetti** e le **sporgenze** superiori a cm. 10 fino all'altezza di m. 2,50 dal piano del marciapiede rialzato;

-) **gli infissi** che si aprono all'esterno a un'altezza inferiore a m. 2,50 dal piano del marciapiede rialzato e a m. 4,50 se sporgenti oltre la larghezza del marciapiede rialzato o in assenza di esso.

Se per ragioni di sicurezza dovessero rendersi necessari infissi con apertura verso l'esterno, a quota inferiore rispetto quella sopradetta, questi dovranno essere opportunamente arretrati.

QUANDO AGGETTANO SU PUBBLICO PASSAGGIO, i balconi coperti o scoperti, i volumi e le pensiline, **NON SONO CONSENTITI AL DI SOTTO DELL'ALTEZZA DI M. 4,00** dal marciapiede rialzato (misurato in corrispondenza del punto a quota più alta).

Nel caso di aggetti sporgenti oltre la larghezza del marciapiede rialzato, o in assenza di esso, l'altezza deve essere di m. 4,50.

Parimenti non sono consentiti se affacciano su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore a m. 8,00 se edificate su entrambi i lati e a m. 6,00 se edificate su un solo lato.

La sporgenza massima dell'aggetto per edifici a filo strada non deve essere superiore a 1/10 della sezione stradale e in ogni caso a m. 1,50.

Le sporgenze non possono in nessun caso invadere le zone di minimo distacco e le fasce di rispetto a protezione del nastro stradale.

Per gli edifici antistanti strade pedonali, la sporgenza massima dell'aggetto al di sopra di m. 3,00 dal piano stradale non deve essere superiore a 1/5 della larghezza stradale.

Sono comunque fatte salve le situazioni preesistenti.

Art. 62 (ex 64)

RECINZIONI

Le aree fronteggianti strade o piazze aperte al traffico devono essere delimitate.

Eventuali recinzioni devono avere carattere decoroso e intonato all'ambiente, i muri di recinzione devono essere realizzati in pietrame sia a faccia vista che intonacati e inferriate di ferro lavorato secondo modelli figurativi e forge della tradizione locale e non devono superare cm. 100 dalla quota stradale, salvo la facoltà di sovrapporre un'inferriata, quest'ultima di altezza non superiore a cm. 100.

Altezze superiori potranno essere consentite per comprovate esigenze di sicurezza o riservatezza.

Non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione veicolare.

Le recinzioni su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentite, devono essere arretrate dal ciglio stradale di ml. 2,00, mentre, nel tratto corrispondente all'ingresso della proprietà, se carrabile, devono essere arretrate (sempre dal ciglio stradale) di almeno m. 4,00, in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.

Il dirigente del Servizio Tecnico potrà disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario inadempiente.

Art. 63 (ex 65)

PRESCRIZIONI e NORME RIGUARDANTI L' ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette “barriere architettoniche”, cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell’ambito degli spazi urbani, delle attrezzature, ovvero delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, etc.), ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, etc.).

Il rilascio del Permesso di Costruire o altro equivalente per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici o attrezzature, è subordinato a una effettiva verifica tecnica da parte della Commissione Edilizia, che il progetto sia tale, tra l’altro, da rispettare le norme di cui alla Legge 09-01-1989 n° 13 e successivo regolamento di attuazione di cui al D.M. 14-06-89 n° 236 e s.mm. e ii., **se trattasi di edificio privato**, di cui al D.P.R. 24-07-1996 n° 503 e s.mm. e ii. **se trattasi di edificio pubblico**, oltre ancora alla Deliberazione della Giunta Regionale 27 marzo 2001 n° 424.

Il rilascio del certificato di agibilità nonché della licenza d’uso è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l’aspetto in argomento.

Le prescrizioni suddette vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura

-) **norme**, che in base alla vigente legislazione nazionale devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione e la modificazione di edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al

pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo-sociale (amministrativo, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario, etc.);

-) **norme**, che in base alla vigente legislazione nazionale devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private non rientranti nella precedente categoria

Art. 64 (ex 66)

PRESCRIZIONI TECNOLOGICHE

Il Comune vigila sui requisiti tecnologici che devono avere gli edifici di nuova costruzione e su quelli per i quali sono richiesti interventi di restauro, ristrutturazione e di manutenzione straordinaria.

I progettisti e i **direttori dei lavori** certificano i requisiti di cui sopra nei modi e nelle procedure previste dalle disposizioni vigenti.

Art. 65 (ex 67)

SALUBRITA' DEL TERRENO

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizia, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto inquinarli, se non dopo avere completamente risanato il suolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti a impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sottostanti.

Art. 66 (ex 68)

CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE

In base alle disposizioni della legislazione vigente,
le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie

-) **acque meteoriche**
comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
-) **acque nere**
comprendono le acque degli scarichi dei lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio compiuti da imprese artigianali;
-) **acque luride**
comprendono gli scarichi di natura organica dei vasi e delle latrine di qualsiasi tipo;

-) **acque inquinanti**

sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamento.

Art. 67 (ex 69)

MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE

Per il deflusso delle ACQUE METEORICHE⁹

deve essere prevista apposita rete totalmente indipendente.

Per il deflusso delle ACQUE NERE E LURIDE⁹,

deve essere prevista la realizzazione di reti autonome, opportunamente dimensionate, capaci di resistere alle alte temperature e dotate di sistemi di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura.

Gli innesti nelle reti devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Le acque nere e luride, se il sito è privo di collettore comunale fornito di depuratore terminale funzionante, devono essere preventivamente immesse in una fossa tipo IMHOFF o sistema alternativo di ossidazione equivalente, dimensionati in rapporto alle caratteristiche della costruzione e alla volumetria abitativa e quindi smaltite col sistema della sub-irrigazione drenata, il tutto sotto completa osservanza delle norme vigenti e previa verifica e autorizzazione della Azienda U.S.L. competente.

La fossa, deve essere **atta a garantire l'ossidazione e la degradazione** biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, a una distanza non inferiore a **m. 5,00** dalle murature perimetrali di fabbrica.

L'allacciamento al collettore pubblico delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla specifica normativa sia essa legge o regolamento.

⁹ In applicazione della L.R. 8 novembre 2004 n° 15 (**DISPOSIZIONI PER FAVORIRE L'IMPIEGO DI ENERGIA SOLARE TERMICA E LA DIMINUZIONE DEGLI SPRECHI IDRICI NEGLI EDIFICI**) fermo restando il rispetto di ogni limite imposto dall'esistenza di vincoli storici, ambientali e paesistici, nella realizzazione di ogni edificio sia pubblico che privato, sia esso di nuova costruzione o soggetto a ristrutturazione edilizia, purché posto al di fuori del centro storico, si devono prevedere specifici interventi e sistemi atti al recupero delle acque meteoriche e delle acque luride per essere poi riutilizzate per gli scarichi dei water.

L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto previa autorizzazione allo scarico, rilasciata, in funzione del tipo di scarico, (se scarico civile dal Dirigente Servizio Tecnico) secondo i modi e i termini del D. Leg.vo 11 maggio 1999 n° 152.

Art. 68 (ex 70)

RIFORNIMENTO IDRICO

Qualunque costruzione che contenga locali adibiti a residenza, all'attività lavorativa o di servizio, deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere certificata da uno specifico atto della A.U.S.L. competente.

Art. 69 (ex 71)

ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo

I locali adibiti all'uso di cui al precedente articolo, devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si rimanda al successivo art. 71.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue al disotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile di adeguato spessore.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo tecnologie correnti.

Art. 70 (ex 72)

ISOLAMENTO TERMICO e RISPARMIO ENERGETICO

Qualsiasi edificio, sia pubblico che privato, indipendentemente dalla destinazione d'uso, è soggetto agli adempimenti della L. 9 gennaio 1991 n° 10 e s.mm. e ii., **del D.M. Infrastrutture e trasporti 27-07-2005**, oltre ancora dello specifico regolamento di attuazione.

A tal proposito

- a) **il proprietario** dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve trasmettere allo Sportello Unico per l'Edilizia, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio lavori relativi alle opere di cui agli artt. 25 e 26 della L. 10/1991, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge;
- b) **nel caso** in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma "a" non siano state presentate prima dell'inizio lavori, il Dirigente del Servizio Tecnico, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'articolo 34 della L. 10/1991, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento;
- c) **la documentazione** di cui al comma "a" deve essere compilata secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato;

- d) **una copia della documentazione** di cui al comma “a” è conservata dal comune ai fini dei controlli e delle verifiche di cui all’art. 33, L. 10/1991;
- e) **una seconda copia** della documentazione di cui al comma “a”, restituita dallo Sportello Unico con l’attestazione dell’avvenuto deposito, deve essere consegnata a cura del proprietario dell’edificio, o di chi ne ha titolo, al direttore dei lavori, ovvero nel caso l’esistenza di questi non sia prevista dalla legislazione vigente, all’esecutore dei lavori;
- f) **Il direttore**, ovvero l’esecutore dei lavori, sono responsabili di tale documentazione in cantiere;
- g) **l’ultimazione dei lavori** è seguita da “Certificazione di collaudo” o di “Conformità” attestante la corrispondenza dello stato autorizzato allo stato realizzato, redatta ai sensi della L. 05-03-1990 n° 46 e successivo regolamento attuativo,.
- h) In applicazione della L.R. 8 novembre 2004 n° 15 **(DISPOSIZIONI PER FAVORIRE L’IMPIEGO DI ENERGIA SOLARE TERMICA E LA DIMINUZIONE DEGLI SPRECHI IDRICI NEGLI EDIFICI)**, fermo restante il rispetto di ogni limite imposto dall’ esistenza di vincoli storici, ambientali e paesistici, nella realizzazione di ogni edificio sia pubblico che privato, sia esso di nuova costruzione o soggetto a ristrutturazione edilizia, purché posto al di fuori del centro storico, si devono prevedere specifici interventi volti all’ installazione e all’ impiego di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria.

Art. 71 (ex 73)

INTERCAPEDINI

Nel caso di intercapedine, relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta per lo scolo delle acque, posta a un livello di almeno cm 10 più basso del pavimento e pendenza unilaterale verso l'esterno.

La larghezza utile del vano intercapedine deve essere non superiore ad 1/3 dell'altezza e comunque mai superiore a m. 1,20.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile e aerata.

Art. 72 (ex 74)

PIANI SEMINTERRATI

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche i locali il cui pavimento sia parzialmente più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso e la quota del soffitto superi almeno di m. 2,00 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna, il tutto comunque previo parere favorevole della Azienda U.S.L. competente.

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

Per i fabbricati esistenti lo Sportello Unico per l'Edilizia si riserva di esaminare eventuali deroghe a quanto sopra stabilito, specificando particolari condizioni da determinare caso per caso.

Art. 73 (ex 75)

PIANI INTERRATI

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

Altre destinazioni potranno essere ammesse per esigenze opportunamente comprovate e subordinatamente a un'ideale soluzione progettuale.

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

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

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

Art. 74 (ex 76)

PIANI TERRENI

Nei nuovi edifici, i piani terreni, qualora destinati a negozi, studi, laboratori, e pubblici servizi, debbono possedere i seguenti requisiti

-) **altezza minima** non inferiore a m. 3,00 misurata dal piano del pavimento (calpestio) al soffitto;
-) **vespai aerati**, in tutta la loro estensione;
-) **vano porta**, vetrina o finestra all'aria libera, di una superficie complessiva non inferiore a 1/8 della superficie degli ambienti. Nei locali aventi una lunghezza superiore a m. 7,00, dovrà essere prevista un'apertura a riscontro o ad aerazione forzata;
-) **la disponibilità** di un servizio igienico per ogni esercizio secondo le norme vigenti.

Per il cambio di destinazione d'uso è prescritta l'altezza minima utile di m. 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere l'altezza utile di m. 2,40.

Art. 75 (ex 77)

PIANI DESTINATI AD ABITAZIONE

I piani destinati ad uso abitazione devono possedere i seguenti requisiti

-) **per ogni** abitazione deve essere assicurata una superficie utile abitabile non inferiore a m. 28;
-) **le stanze** da letto non devono avere superficie utile inferiore a mq. 9 se per una persona e a mq. 14 se per due persone;
-) **ogni alloggio** deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie utile pari almeno a mq. 14, il “posto di cottura”, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest’ultimo e deve essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
-) **l’alloggio monostanza**, deve avere una superficie utile minima, comprensiva di 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 scala e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d’uso;
-) **per ciascun locale** di abitazione l’ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore medio¹⁰ di luce diurna non inferiore al 2%,

¹⁰ Il fattore di luce diurna viene definito dal rapporto tra l’illuminazione in un punto dell’ambiente sul piano di lavoro e l’illuminazione di una superficie esterna l’orizzontale esposta alla libera radiazione della semisfera celeste, esso tiene conto della riflessione dei muri e delle pareti, dell’assorbimento prodotto dai vetri etc.

E’ composto da un “fattore di luce diretta” e da un “fattore di luce riflessa”.

e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;

-) **l'altezza minima** interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata a m. 2,70 (art. 1 D.M. della Sanità 5 luglio 1975).

Nel caso di soffitti inclinati, misti o sottotetti, tale altezza è da intendersi come "altezza minima";

-) **tutti i vani utili** (camere, soggiorno, cucina etc.) devono essere dotati di finestre apribili all'aria aperta.

n.b.: Ai sensi del D.M. della Sanità 9 luglio 1999, "le altezze minime previste nel primo e secondo comma del D. M. Sanità 5 luglio 1975, relative rispettivamente ai vani utili e ai vani accessori, possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di considerazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria".

Art. 76 (ex 78)

CUCINE , BAGNI, GABINETTI

I locali destinati a **cucine, bagni e gabinetti** devono possedere i seguenti requisiti

-a) **le cucine** devono

- avere un'altezza non inferiore a quella degli altri ambienti, cubatura non inferiore a mc. 25 e almeno una finestra apribile all'aria aperta della superficie minima di mq. 1,50;

- essere dotate di cappa posta sopra i fornelli, comunicante con canna esaltrice 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 a evitare interferenze nel tiraggio dei singoli apparecchi.

Qualora si usino fornelli elettrici, è sufficiente che la canna esaltrice 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 soluzione può essere ammessa anche in caso di fornelli a fiamma viva, quando per motivi strutturali o tecnici, non sia possibile prolungare le canne esaltrici delle cucine oltre il piano di copertura del fabbricato.

Le cucine di trattorie, ristoranti e collettività in genere, devono essere dotate di tutti gli ulteriori impianti che l' Azienda U.S.L. competente potrà prescrivere caso per caso.

-b) **l'altezza utile minima** interna dei locali adibiti a bagni, gabinetti, corridoi, disimpegni in genere e ripostigli, è fissata a m. 2,40.

La stanza da bagno deve essere fornita di aperture all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di aspirazione meccanica, a norma dell'art. 18 della L. 27-05-1975, n° 166 e s.mm. e ii..

Per ciascun alloggio, almeno una stanza deve essere dotata dei seguenti servizi igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.

N.B.: AI SENSI DELLA L.R. 8 NOVEMBRE 2004 N° 15 DEVONO ESSERE UTILIZZATE CASSETTE DI ACQUA PER WATER CON SCARICHI DIFFERENZIATI E ALIMENTATE CON SISTEMA DI RECUPERO DELLE ACQUE METEORICHE E NERE, ED INOLTRE DEVONO ESSERE INSTALLATE RUBINETTERIE DOTATE DI MISCELATORE ARIA-ACQUA.

Art. 77 (ex 79)

CORRIDOI DISIMPEGNI E RIPOSTIGLI

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

Non possono essere considerati ripostigli o simili, gli ambienti di superficie superiore a mq. 4,00 e muniti di finestra apribile.

Art. 78 (ex 80)

SCALE COMUNI

Fatto salvo quanto previsto dal D.M.Interno 16-05-1987 n° 246 e dal D.M.LL.PP. 14-06-1989 n° 236 e s.mm. e ii.,

i vani scala possono essere realizzati anche privi di illuminazione naturale diretta, purché nel rispetto delle condizioni prescritte dall'art. 19 della Legge 27-05-1975 n° 166, e s.mm. e ii..

Le scale devono presentare andamento regolare e omogeneo per tutto il loro sviluppo.

Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione (nell'andamento delle scale), con la collocazione di ripiani con profondità almeno pari alla larghezza.

La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono, preferibilmente, presentare stessa lunghezza, ovvero, contenere lo stesso numero di gradini.

Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione.

Le rampe devono avere una larghezza minima di m. 1,20.

I gradini delle rampe devono avere

-) Pedata minima di cm. 30;
-) Alzata massima di cm. 16.

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucciolevole, quindi, realizzata con materiali idonei e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di cm. 100.

Le scale e le gradinate pubbliche e d'uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a m. 4.00, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.

Le scale aperte e non coperte, che siano aggiunte a quelle normali, non sono considerate agli effetti del computo dell'area occupata dall'edificio.

Parimenti non vengono considerate, agli effetti del computo dell'area anzidetta, le gabbie aperte degli ascensori e montacarichi.

Art. 79 (ex 81)

SOTTOTETTI

I locali sotto le falde del tetto possono essere abitabili o non abitabili.

Quelli non abitabili sono così definiti:

”Volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml. 2,20. Per tale volume si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del tetto, con pendenze non superiori al 35%, devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee d'intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato. Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea di intersezione teorica delle due falde. Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato. L'illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto. Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura”;

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare gli specifici requisiti di agibilità riguardo l'altezza utile (non inferiore a m. 2,70), la superficie minima, l'illuminazione e la ventilazione.

Nei sottotetti abitabili il solaio oltre a essere costituito dalle falde del tetto, deve sempre contenere un rivestimento interno o controsoffitto, con coibentazione e spazio d'aria interposto, inaccessibile per impedire la diretta influenza delle variazioni di temperatura e di altezza non superiore a cm. 30,.

Art. 80 (ex 82)

AMBIENTI NON DESTINATI AD ABITAZIONE

Agli edifici e ai locali aventi destinazione d'uso diversa da abitazione, ove è prevista la sosta di persone (uffici, alberghi, sale di spettacolo, etc.), si applicano le disposizioni del presente capo, salvo prescrizioni più gravose di norme specifiche.

Soluzioni diverse sono consentite, qualora a giudizio della Commissione Edilizia, siano integralmente rispettate le esigenze igieniche e di sicurezza oltre ancora le soluzioni proposte siano sorrette da una valida impostazione progettuale.

Art. 81 (ex 83)

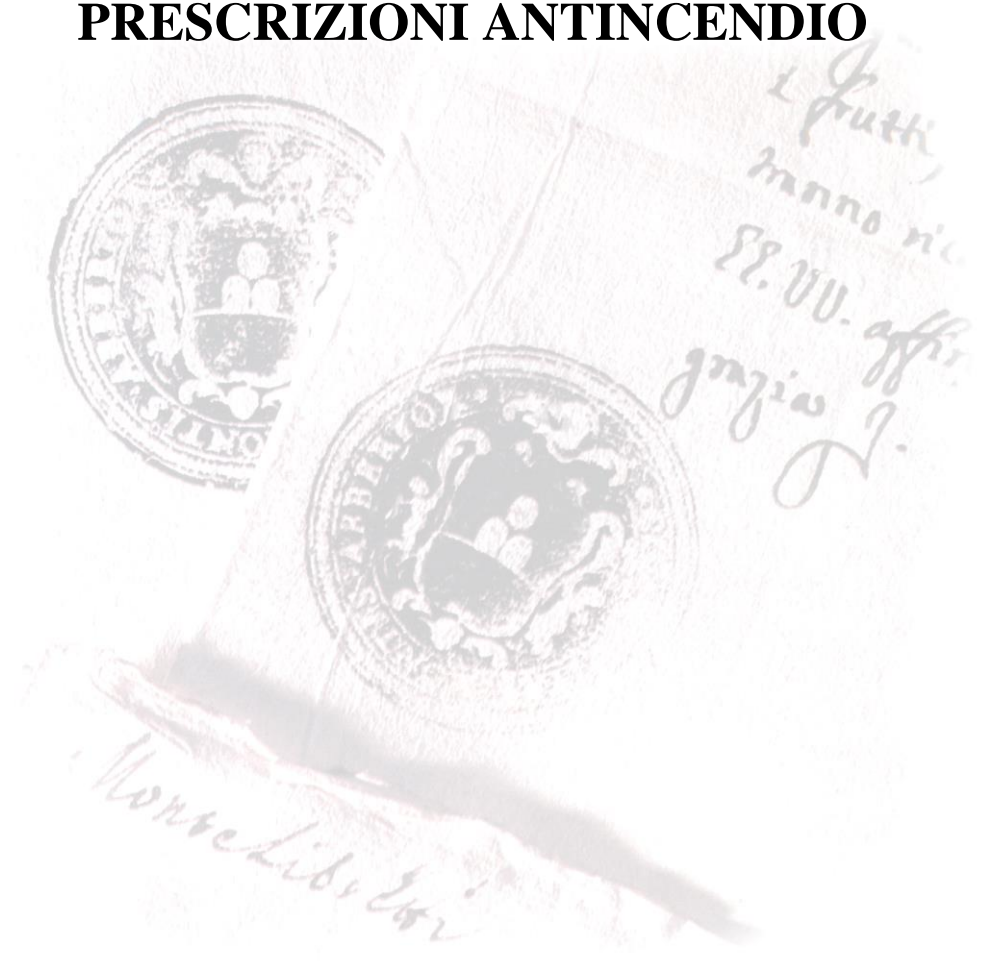
SPAZI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati, nei casi in cui non risulti possibile l'utilizzazione di cassonetti comunali, devono disporre di uno spazio/deposito per contenere i recipienti delle immondizie, dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi, ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purché con accesso e aerazione diretta dall'esterno.

Deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensori.

CAPITOLO IX

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO



Art. 82 (ex 84)

NUMERO e TIPO DELLE SCALE

Fatto salvo quanto previsto dal D.M.Interno 16-05-1987 n° 246 e s.mm. e ii.

ogni scala di larghezza pari a cm. 120 può servire una superficie lorda massima di mq 2.500 con un massimo per piano di mq 350. Dal computo di tale superficie sono esclusi

il piano terreno, il vano scala e il vano ascensore.

A **ogni aumento** della superficie di mq. 30 dovrà corrispondere un aumento dell'ampiezza della scala di cm. 1 fino a una larghezza massima di cm. 140.

Qualora la superficie servita richieda un numero maggiore di scale, queste, di norma, devono essere opportunamente distanziate tra loro.

Nessuna limitazione è imposta alla larghezza delle scale colleganti, all'interno, parti di una stessa abitazione o di una limitata unità immobiliare (uffici, studi professionali, negozi, etc.).

La struttura portante delle scale interne, in edifici collettivi, deve essere in c.a. o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza sia tecnica che termica.

Strutture diverse sono consentite solo per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno tra due piani.

Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere opportunamente isolate con impiego di materiale fonoassorbente.

Art. 83 (ex 85)

CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI

Ai fini della prevenzione degli incendi,

nei fabbricati devono essere rispettate le seguenti condizioni

-) **le rampe** delle scale e i pianerottoli, salvo quelle interne alle abitazioni, devono avere struttura portante **in c.a. o altro materiale resistente al fuoco e all'urto.**

La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a cm. 120, salvo che norme specifiche **richiedano dimensioni maggiori.**

Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti oltre i primi due;

-) **ogni scala** può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq. 350.
-) **le pareti** delle gabbie delle scale devono avere uno spessore minimo di cm. 10, se in muratura di mattoni pieni, di cm. 15 se in c.a. , salvo spessori maggiori imposti da norme o regolamenti specifici;
-) **scale e ascensori** possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati con superficie minima di mq. 0,50, provvisti di porta metallica e prospettanti direttamente all'esterno.

Art. 84 (ex 86)

IMPIANTI DI COMBUSTIONE e CONDOTTE DI FUMO

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

Le stesse devono essere fornite di comignoli studiati con opportune soluzioni architettoniche.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno m. 1,00 al di sopra del tetto o terrazza e devono superare di m. 1,00 l'ostacolo posto entro un raggio di m. 10,00 da esse.

La sezione delle canne fumarie deve essere calcolata in modo da provocare un tiraggio sufficiente ad assicurare la regolarità della combustione.

Può essere consentito di integrare il tiraggio naturale con mezzi meccanici di aspirazione.

Gli scaldabagni a gas e i fornelli isolati devono essere muniti di canna indipendente per l'asportazione dei prodotti della combustione.

Le canne fumarie devono essere costruite con materiale incombustibile o inalterabile e collocate a distanza di sicurezza da materiali infiammabili e protette da rivestimenti incombustibili negli attraversamenti di strutture.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive per l'igiene dell'aria, occorre prevedere impianti di depurazione secondo la normativa vigente.

Art. 85 (ex 87)

CONDOTTI DEL GAS

I tubi di condotta e gli apparecchi necessari alla distribuzione del gas all'interno della proprietà, devono essere collocati in modo da riuscire facilmente controllabili.

I tubi per il gas incassati, che attraversino muri, tramezzi, pavimenti o spazi vuoti rinchiusi, devono essere in ferro, in rame o in ottone con uno degli estremi del tubo di rivestimento aperto.

E' fatta eccezione per i casi ove si sia provveduto altrimenti alla libera circolazione dell'aria intorno ad essi (tubi).

Art. 86 (ex 88)

IMPIANTI DI SPEGNIMENTO

Nelle scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, devono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento, progettati in funzione dell'importanza dell'edificio.

Art. 87 (ex 89)

CRITERI DI SICUREZZA

PER IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili, oltre a essere realizzati secondo le disposizioni vigenti e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le seguenti norme

-) **il locale destinato** a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno (salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità competente) e prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
-) **il rifornimento del carburante** di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare al di fuori della sede stradale.

Possono essere utilizzate a tale scopo le aree per il parcheggio purché adeguatamente ubicate.

Art. 88 (ex 90)

CENTRALI TERMICHE

-) **Centrale termica a combustibile liquido**

-) **le strutture dei locali** devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;
-) **il canale di fumo** e il camino, nonché la camera di raccolta che, per caratteristiche costruttive, dimensionamento, etc., devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, etc..

La separazione da essi (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in c.a. prive di aperture;

-) **nella realizzazione** degli impianti (caldaie, serbatoio, canale di fumo, camera di raccolta, etc.) devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente.

-) **Centrale termica a gas di rete**

-) **le aperture di aerazione** del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq. 0,50;
-) **le strutture dei locali** e dei relativi impianti devono essere realizzati con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
-) **il misuratore del gas** deve essere installato all'esterno dello stabile;

-) **tutti i materiali**, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti, secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;

-) **il locale dell'impianto** termico non deve essere sottostante a locali destinati a collettività.

Le disposizioni da osservare sono quelle di cui alla circolare Ministero dell'Interno n° 73 del 29-07-1971 e al D. Min. Int. 12-04-1996 e s.mm. e ii..

CAPITOLO X

CERTIFICAZIONI



Art. 89 (ex 91)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Dirigente del Servizio Tecnico, ai sensi dell'art. 30 T.U., rilascia a chi ne ha titolo, entro 30 giorni dalla richiesta, il **certificato di destinazione urbanistica** che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, di portata sia comunale che sovracomunale.

La domanda deve essere corredata da foglio catastale, di epoca non anteriore a sei mesi, relativo all'area o immobile interessato, nonché dall'attestato di versamento dei diritti istruttori.

Il contenuto della dichiarazione ha carattere certificativo, rispetto alla disciplina vigente al momento del rilascio, conserva validità di un anno, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale possa emanare in materia urbanistica nel rispetto delle norme vigenti.

Art. 90 (ex 92)

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Chiunque, purchè portatore di uno specifico interesse, può richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia il rilascio di un'attestazione sulla conformità di una unità immobiliare, ovvero di parte di essa, al Permesso di Costruire o atto equivalente rilasciato.

Qualora dall'accertato dovesse risultare che l'unità edilizia sia totalmente o parzialmente difforme rispetto l'atto autorizzato, il Servizio competente riporta dettagliatamente le difformità riscontrate.

Il rilascio della suddetta attestazione deve avvenire entro 30 giorni dalla data della richiesta

Art. 91 (ex 93)

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione ai sensi dell'art. 24 T.U. può essere abilitata all'uso che le compete sprovvista del certificato di agibilità.

Gli edifici di nuova costruzione,

quelli preesistenti oggetto di ristrutturazione, ampliamento e/o sopraelevazione, nonché qualunque struttura a carattere permanente, non possono essere agibili, totalmente o parzialmente, senza il certificato di agibilità.

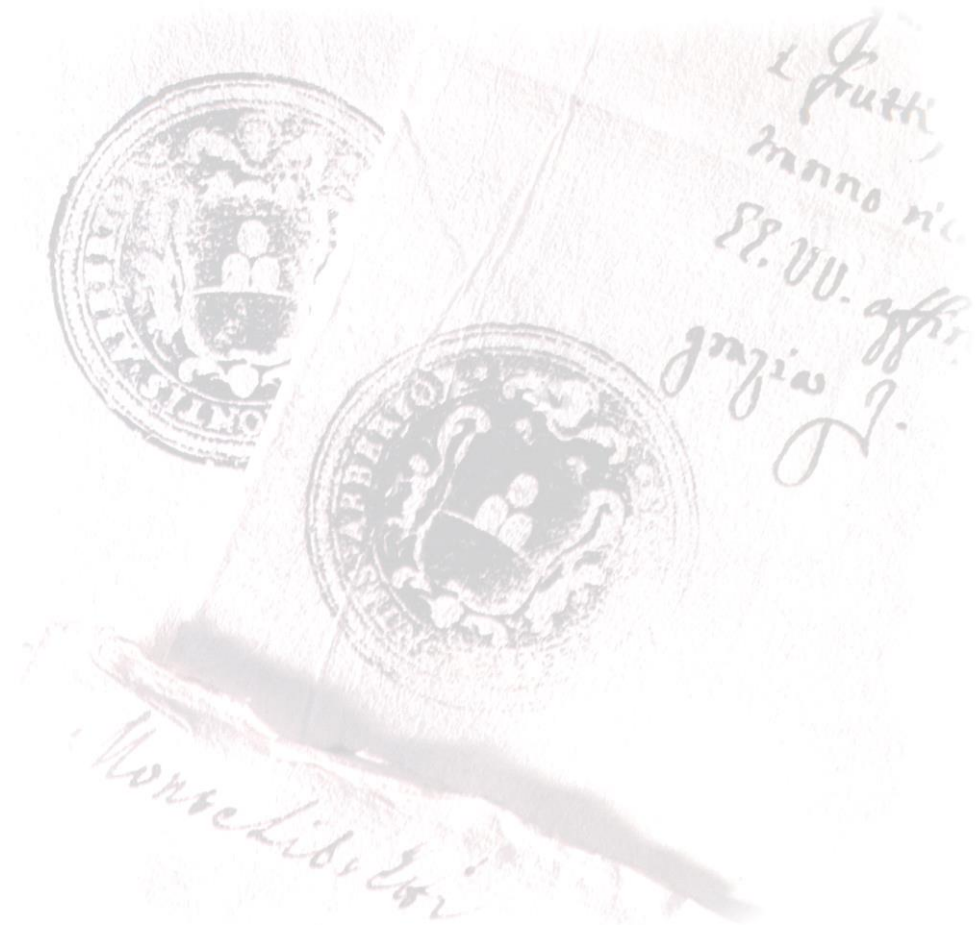
Sono altresì soggette al certificato di agibilità le modifiche delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti o di parte di essi.

Il certificato di agibilità viene rilasciato nei modi e con le procedure di cui all'art. 25 T.U..

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di agibilità, nel caso di edifici di altezza superiore a m. 24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali, comunitari, etc.), nonché per tutti i casi di cui al D.M. 16-02-1982 e s.mm. e ii..

CAPITOLO XI

DECORO DELL'AMBIENTE URBANO



Art. 92 (ex 94)

OPERE

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza devono essere mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese delle proprietà.

Il dirigente del Servizio Tecnico ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere, quali il rifacimento di intonaci, di coperture, di assetti, di porticati, di infissi, di pavimentazioni aperte al pubblico, di sostituzione di gronde, di pluviali, di comignoli, di insegne, di vetrine, il ripristino di giardini o aree a verde etc., con specifica ordinanza previa formale diffida.

In difetto si farà ricorso alla esecuzione in danno, a cura dell'Amministrazione ma a carico del privato.

Anche per gli edifici pericolanti o parti di essi, che per lo stato di abbandono arrecano danni a terzi, il Dirigente del Servizio Tecnico, previa formale diffida ai proprietari, ha facoltà di eseguire lavori in danno, a cura del Comune ma a carico dei proprietari medesimi, ovvero, di espropriare gli stessi immobili per preminente e rilevante interesse pubblico ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della legge 05-08-1978 n° 457 e s.mm. e ii..

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, etc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, etc., devono essere previste e realizzate in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzate dal Dirigente del Servizio specifico.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possano nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, fontane etc.), devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte e impedito capacità motorie.

Art. 93 (ex 95)

MATERIALI

E' fatto divieto d'uso dei seguenti materiali

-) **manti di copertura** - tutti i materiali diversi dalle tegole con colori diversi dall'argilla rossa o gialla delle tegole tradizionali tipiche del territorio laziale.

-) **rivestimenti** - (sono tali quelli che coprono il 30% della superficie laterale sia del piano di riferimento che totale) i rivestimenti a cortina eseguita con listelli o simili; gli intonaci di rivestimento con colori diversi da quelli tradizionali della campagna romana (bianco, rosso, mattone, grigio chiaro, oca. cotto. etc.);

-) **particolari** – infissi in alluminio anodizzato non verniciato; comignoli in materiali metallici o con colori diversi da quelli del colore delle tegole di copertura;
materiali in plastica;
parapetti per balconi in vetro retinato;
elementi di illuminazione esterna in materiale plastico;

recinzioni o ringhiere in elementi prefabbricati in cemento in vista o in ferro lavorato con forge diverse da quelle tradizionali; pavimentazioni esterne in grès ceramico; gronde e pluviali in plastica.

Art. 94 (ex 96)

COPERTURE

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

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, sono esterni al fabbricato, debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m. 2,50.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa.

Art. 95 (ex 97)

ANTENNE RADIO e TELEVISIVE

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare, ove devono essere installati più apparecchi radio-televisivi con necessità di antenna, **È PRESCRITTA LA COLLOCAZIONE DI UN'UNICA ANTENNA CENTRALIZZATA.**

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti che, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e, ove ciò non sia possibile, vengano collocati in appositi incassi e opportunamente rivestiti in modo da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del Dirigente del Servizio Tecnico richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato o di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Le antenne paraboliche devono essere sistemate nelle coperture degli edifici, inserite in opportune sedi e armonizzate con la struttura architettonica.

Art. 96 (art. aggiunto)

ILLUMINAZIONE ESTERNA

Gli impianti di illuminazione esterna di qualsiasi tipo ed a qualsiasi uso adibiti, ivi compresi quelli a carattere pubblicitario e quelli volti alla ricerca e divulgazione scientifica degli osservatori astronomici, professionali e non, considerati fonte di inquinamento luminoso, intendendo per esso ogni forma di irradiazione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste, sono soggetti a quanto statuito dalla L.R. 13 aprile 2000 n° 23 e successivo regolamento di applicazione adottato il 18 aprile 2005, n° 8.

Sono esclusi dagli adempimenti,
in conformità del disposto all'art. 1, comma 2, lettere a, b, c, del regolamento 8/2005

gli impianti:

- installati in gallerie, sottopassi, porticati e tettoie in grado di schermare totalmente l'emissione di luce verso l'emisfero superiore;
- di segnalazione del trasporto aereo, navale e terrestre, previsti dalla normativa vigente per evidenziare o diramare disposizioni relative alla regolazione del relativo traffico;
- d'illuminazione a carattere temporaneo e comunque installati per un periodo non superiore a sette giorni, utilizzati in occasioni di pubblica rilevanza e per conto di enti o istituzioni pubblici o religiosi.

NUOVI IMPIANTI

La progettazione, la realizzazione e la conduzione degli impianti di illuminazione esterna con flusso luminoso complessivo non inferiore a 100 Klm devono avvenire in conformità del disposto nell'art. 7 del Regolamento n° 8/2005 nonché dell'Allegato "A" allo stesso di cui costituisce parte integrante.

I progetti relativi agli impianti di cui al comma precedente, redatti in duplice copia dalle figure professionali previste per tale settore impiantistico, sono rimessi al comune, anche ai fini della vigilanza ai sensi dell' art. 4, comma 1, lettera "d", della L.R. 23/2000.

Una copia, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, è restituita e conservata presso il proprietario o il gestore dell'impianto.

Entro 60 giorni dalla fine lavori, il progettista, ovvero la ditta installatrice, o il manutentore, a seconda del caso, rilascia al committente, in duplice copia, la "dichiarazione di conformità" attestante la rispondenza della realizzazione dell'impianto a quanto previsto nel progetto.

Detta "dichiarazione di conformità", sempre in duplice copia, è trasmessa dal committente al comune, che procede a restituirne una con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI PREESISTENTI

L'adeguamento degli impianti preesistenti deve avvenire in conformità del disposto nell'art. 8 del Regolamento n° 8/2005.

Fatto salvo il disposto dall'art. 10 della L.R. 13 aprile 2000 n° 23, in caso di mancato adeguamento degli impianti di illuminazione esterna esistenti alla data di entrata in vigore del regolamento (01-05-2005), nei termini e con le modalità previsti dal Regolamento n° 8/2005, il comune, previa diffida a procedere entro trenta giorni, applica una sanzione amministrativa da € 258,23 a € 1032,92.

Art. 97 (ex 98)

TINTEGGIATURE e RIVESTIMENTI

In tutte le opere di ristrutturazione , risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della loro rispondenza alle prescrizioni del Permesso di Costruire e/o D.I.A. e mantenere il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salvo le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Dirigente del Servizio Tecnico può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti e, in caso di inadempienza, far eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 98 (ex 99)

ZOCCOLATURE

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

Art. 99 (ex 100)

**CASSETTE PER CORRISPONDENZA
CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA e ACQUA**

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, etc., non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di esso, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte a raccogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

I contatori, sia per l'erogazione di gas a uso domestico o industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico, devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo specifiche disposizioni impartite dal Servizio competente per i singoli impianti.

Art. 100 (ex 101)

TABELLE STRADALI e NUMERI CIVICI

Il Comune ha facoltà di collocare le tabelle stradali e i numeri civici sui muri esterni e recinzioni degli edifici, senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

In caso di demolizione di fabbricati che non vanno ricostruiti o di soppressione di porte esterne e di accesso, il proprietario deve comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia i numeri civici degli ingressi che saranno soppressi.

Art. 101 (ex 102)

INDICAZIONI DI PUBBLICO INTERESSE e APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI

Il Comune ha facoltà di collocare o far collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni di pubblico interesse e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino, nel caso siano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 102 (ex 103)

USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE e PASSI CARRABILI

Fatto salvo quanto previsto dal D.M.Interno 01-02-1986 e s.mm. e ii.

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

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali.

Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esserci una distanza orizzontale non inferiore a m. 5,00.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, chiese, uffici pubblici, cinema, etc.) deve intercorrere una **DISTANZA DI ALMENO M. 10** misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono, di norma, avere pendenza superiore al 20%, se rettilinee.

Sono ammesse pendenze superiori in caso di comprovate e inderogabili necessità, fermo restante la funzionalità e l'inesistenza di pericolo, certificati da tecnico abilitato.

Negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.

Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature di deflusso delle acque e fornite di corrimano almeno da un lato a un'altezza non inferiore a cm. 100, salvo misure più restrittive richieste da norme specifiche

Art. 103 (ex 104)

MARCIAPIEDI e PORTICATI

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere pavimentati con materiale antisdrucchiolevole, scelto in accordo con il Servizio Tecnico comunale.

E' prescritta l'adozione dei parapetti o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili, comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a cm. 30.

Nei casi in cui non è prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a cm. 10.

I marciapiedi lungo le strade (pubbliche e private) e le piazze non devono avere larghezza inferiore a cm. 120.

Art. 104 (ex 105)

MOSTRE, VETRINE e INSEGNE IN GENERE

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, etc., è subordinata a **D.I.A.**.

Gli interessati devono produrre istanza, allegando atti grafici sottoscritti da un tecnico abilitato da cui risulta definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

Le mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare e coprire gli elementi architettonici delle costruzioni ove vengono installate.

In particolare, negli spazi pubblici e nelle strade principali importanti, le vetrine e le insegne pubblicitarie devono essere comprese entro il sesto del vano, fatto salvo l'eventuale preesistente sopraelevazione in ferro battuto.

Nel caso, tale elemento sia stato asportato, dovrà essere ricostruito secondo i modelli figurativi della tradizione locale.

Nel caso di comprovata impossibilità, le insegne pubblicitarie possono essere collocate nella parete dell'edificio purché siano realizzate con lettere singole retroilluminate e non rechino pregiudizio all'estetica dell'edificio.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

La D.I.A. può essere respinta quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse, o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto esservi ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontrino che esse turbino il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine o simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di cm. 10.

E' consentito apporre insegne a bandiera se realizzate in materiale nobile (ferro battuto nelle forge tradizionali, legno, marmo, rame, ottone, vetro), di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm. 50 e comunque non superiore a cm. 120 e a un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal marciapiede rialzato.

Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati a eseguire la rimozione e la collocazione in pristino, con le modifiche che si rendano necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Dirigente del Servizio Tecnico può ordinarne la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le D.I.A. relative alle opere anzidette possono essere revocate, quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato, o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne rende necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni, o in caso di ristrutturazione, risanamento e manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove sono previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori,, etc.), il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, collocate o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero rendere difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità di incroci stradali e piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dai centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche a nulla-osta da parte dell'Ente Proprietario della strada.

Qualora i cartelli e i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali insistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico e

artistico, **la D.I.A.** è subordinata anche all'acquisizione (da parte del richiedente) del nulla-osta della competente autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia.

Il dimensionamento massimo dei cartelli pubblicitari non deve mai risultare superiore a m 1,50 x 2,50.

Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce, ripe o pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del proprietario entro un congruo termine, comunque non superiore a giorni 15, fissato nell'atto di diffida dall'Ente Proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal Dirigente del Servizio Tecnico Comunale.

Decorso inutilmente il termine di cui alla diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente, a spese del proprietario.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari privi del titolo abilitativo, ovvero violi le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Art. 105 (ex 106)

TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO

Quando non sono di ostacolo al libero transito e non impediscono la visuale a danno dei vicini, il Dirigente del Servizio Tecnico può autorizzare, previo esazione della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno, l'apposizione - prive di porte e finestre - di tende aggettanti nello spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono vietate nelle strade e nelle piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiedi, l'oggetto deve essere contenuto entro cm. 50 dal ciglio interno del marciapiede.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al di sotto di m. 2,20 dal marciapiede stesso.

Art. 106 (ex 107)

ZONE VERDI e PARCHI

Nelle zone verdi e giardini privati prospicienti gli spazi pubblici, è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione, specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

In queste zone le recinzioni devono essere realizzate con siepi o con strutture in legno o ferro lavorato nelle forge tradizionali.

Art. 107 (ex 108)

IL DECORO NEL CENTRO STORICO

A) LE REGOLE PER IL DECORO E IL RISPETTO DEL CENTRO URBANO STORICO

Le seguenti regole si riferiscono agli edifici d'impianto ed escludono gli edifici di valore storico artistico per i quali valgono principi, norme e regole consolidate del restauro scientifico.

-) Coperture

Le coperture di tutti gli edifici del Centro Storico devono essere realizzate a tetto con coppi tradizionali alla romana provenienti da recupero o da produzione industriale.

Devono essere di tonalità chiara e messe in opera in modo da integrarsi cromaticamente con i manti di copertura originali del contesto circostante.

I comignoli sui tetti devono uniformarsi ai materiali e ai caratteri cromatici della copertura e devono, quindi, essere realizzati in muratura con impiego di tegole e/o coppi secondo forma e modelli tradizionali presenti nel luogo.

Sono assolutamente vietati i comignoli metallici e quelli prefabbricati.

-) Tetti

E' fatto obbligo del mantenimento, attraverso il consolidamento (anche con sostituzioni di parti fatiscenti) e il restauro delle strutture lignee tradizionali quali travi, capriate, arcarecci etc.

-) **Grondaie e Discendenti**

In tutto l'ambito del centro storico è prescritto l'impiego di grondaie e discendenti in rame o in lamiera zincata, verniciata del colore delle persiane, di sezione semicircolare per la gronda e circolare per il pluviale, con tratto terminale in tubo di ghisa verniciato di colore scuro o materiale metallico equivalente.

E' vietato l'impiego di gronde e discendenti in materiale plastico, cemento, eternit e similari, nonché di mantenere e realizzare discendenti verso un solo tronco con attraversamenti obliqui della facciata.

-) **Cornicioni, Sbalzi e Spioventi**

Il coronamento degli edifici va realizzato nel rispetto degli elementi formali e della cultura storica dell'edificio (cornicioni, sbalzi e spioventi) e dei materiali tradizionali in uso negli edifici storici.

-) **Finiture interne**

• **SOFFITTI O CONTROSOFFITTI E VOLTE**

Negli edifici di valore storico artistico gli ambienti voltati vanno conservati.

Gli ambienti inizialmente voltati, qualora successivamente trasformati, devono essere ripristinati sulla base di documentazione scientifica.

-) **Pavimenti alloggi**

I pavimenti interni degli alloggi devono essere costituiti dai seguenti materiali tradizionali o simili

-) **cotto antico** naturale;
-) **monocottura** con i toni e i colori del cotto naturale;
-) **ammattionato** con disegni tradizionali;
-) **tavolato o parquet** a doghe larghe;

-) **pietra naturale** (marmi della tradizione locale).

• **PAVIMENTI AI PIANI TERRA**

IN LOCALI APERTI AL PUBBLICO (NEGOZI)

Per gli ambienti che si trovano a contatto diretto con gli spazi pubblici, la pavimentazione deve essere realizzata in pietra naturale e specificatamente con i seguenti materiali:

lastre o cubetti di Porfido, Basalto, Travertino, Calcare, Peperino, pietra Serena, Trachiti e simili.

-) **Finiture esterne**

• **INTONACI E RIVESTIMENTI**

Salvo quanto prescritto specificatamente nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. o altro strumento esecutivo, in tutti gli edifici ricadenti nel perimetro del centro storico per le opere di finiture sono ammessi

-) **gli intonaci** tradizionali a base di calce e pozzolana con pigmenti minerali (il colore sarà determinato dal Piano del Colore del Centro Storico);

-) **i rivestimenti** in pietra naturale (tufo, calcare e laterizio) come zoccolatura degli edifici, nei muretti di recinzione della proprietà;

Sono vietati i rivestimenti in

-) cortina;
-) ceramica;
-) granigliato;
-) grès;
-) pennellature;
-) marmo;

-) lamiere;
-) asfalti ed elementi strutturali di cemento a vista;
-) intonaci e rivestimenti al quarzo plastico.

• **INFISSI (FINESTRE, PORTONI NEGOZI)**

Le finestre devono essere realizzate in legno, nelle forme tradizionali (finestra con portellone o con persiana) verniciate a smalto nei colori tradizionali così come i portoni d'ingresso per i quali si prescrive il modello a "specchi" in legno verniciato a smalto con accessori in ottone.

Sono, di conseguenza, vietati gli infissi

-) in alluminio anodizzato;
-) in materiale plastico;
-) in ferro;
-) gli avvolgibili in qualsiasi materiale realizzati;
-) i modelli realizzati in legno doghettato.

• **VETRINE**

Le vetrine dei negozi dovranno essere realizzate utilizzando solo i seguenti materiali

-) vetro;
-) metallo lavorato;
-) metallo verniciato;
-) legno.

E' vietato l'uso di alluminio anodizzato.

• **BUCATURE NELLE FACCIATE DEGLI EDIFICI (FINESTRE, PORTONI, NEGOZI, SOPRALUCI)**

Salvo quanto sarà specificato dagli strumenti urbanistici per le varie tipologie, le mostre che definiscono le bucatre nei prospetti degli edifici devono essere del tipo “rigirante”, realizzate in stucco o in lastre di pietra naturale, quali

-) peperino;
-) basalto;
-) travertino;
-) pietra serena;
-) calcare;
-) tufo arenario e simili.

Non sono consentite mostre, ancorché di materiale come sopra indicato, messe in opera a “coltello”.

I “sopraluci” in ferro battuto devono essere lasciati in vista.

Nel caso di sostituzione si prescrive l’adozione della medesima tipologia.

• **SCALE ESTERNE**

Le scale esterne (parapetti, gradini e sottogradi) devono essere realizzate in pietra naturale.

In particolare i gradini devono essere in pietra non levigata con spigoli arrotondati.

• **PAVIMENTO ANDRONI, CORTI INTERNE**

Il manto di pavimentazione è realizzato con trame a disegno secondo modelli figurativi documentati e/o locali e/o all’abaco dei dettagli con uso misto dei materiali della tradizione locale quali

-) travertino;
-) basalto sulle diagonali e campiture in porfido;
-) basalto;

-) peperino a lastre o in cubetti;
-) tufo;
-) conglomerato con “breccione” di fiume;
-) laterizio del tipo “sestino”.

• **INFERRIATE E RINGHIERE**

Se in metallo, devono essere in ferro battuto verniciato nero o grigio scuro secondo i modelli figurativi tradizionali locali di cui all’abaco dei dettagli.

I parapetti devono essere in muratura di pietra lavorata a faccia vista o intonacati con copertina in pietra naturale levigata ma non lucidata e con spigoli arrotondati.

• **INSEGNE**

Le insegne pubblicitarie dei negozi devono essere comprese nel sesto del vano.

Quando i caratteri dell’edificio non dovessero rendere possibile il rispetto di suddetta norma, le stesse possono essere installate sulla parete dell’edificio, purché realizzate con lettere singole in pietra naturale o in metallo e retroilluminate, verificando che non rechino pregiudizio all’architettura dell’edificio.

Non sono ammesse insegne realizzate con pannelli luminescenti.

- **PAVIMENTAZIONI ESTERNE**

Le pavimentazioni esterne sono realizzate a disegno, con trame e disegni della tradizione locale di cui all'abaco dei dettagli, utilizzando materiali quali

-) travertino;
-) basalto;
-) porfido a lastre e in cubetti;
-) peperino a lastre o in cubetti;
-) tufo;
-) conglomerato con "breccione" di fiume;
-) laterizio del tipo "sestino".

n.b.: In applicazione della L.R. 8 novembre 2004 n° 15, nel caso di copertura superiore al 50% della superficie esterna del lotto debbono essere previste PAVIMENTAZIONI DRENANTI.

- **ABACO DEI DETTAGLI**

Tutti gli interventi devono attenersi alle prescrizioni contenute nell'Abaco dei dettagli relativamente a

-) lanterne;
-) lampioni;
-) comignoli;
-) mostre,
-) ringhiere;
-) parapetti balaustre;
-) pavimenti (esterni, interni, cortili);
-) portoni;
-) infissi;
-) inferriate;
-) dissuasori;
-) sopraluci;
-) edicole votive.

B) INDIRIZZI NORMATIVI SULLA COLORAZIONE DEGLI EDIFICI

Il piano del Colore organizza e stabilisce le norme da eseguire per il restauro delle facciate esterne degli edifici, in particolare per quanto concerne le tinteggiature e la conservazione delle caratteristiche formali degli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni ricadenti nell'ambito della perimetrazione del nucleo indicato nelle planimetrie allegate.

Un successivo apposito strumento fornirà le indicazioni fondamentali per la realizzazione e manutenzione degli arredi urbani, delle pavimentazioni stradali, delle insegne pubblicitarie e degli spazi per le affissioni, al fine di conservare e valorizzare i tratti estetici degli spazi urbani, così come sono venuti a costituirsi nel tempo.

- **Tutte le operazioni** di tinteggiatura o di restauro, di ristrutturazione o ricostruzione degli elementi costruttivi storici, dei particolari architettonici e/o decorativi riguardanti facciate verso le strade, piazze, giardini pubblici e privati, androni, scale, sono soggetti a specifica richiesta e conseguente Permesso di Costruire o atto equivalente.

La richiesta deve essere inoltrata allo Sportello Unico per l'Edilizia prima dell'intervento, accompagnata da serie fotografica a colori, in numero sufficiente da documentare in maniera completa la situazione dei fronti esterni dell'edificio di cui alla richiesta, mettendo in rilievo anche i dettagli delle finestre, dei portali, dei balconi, degli sporti dei tetti etc.

- **In base al contenuto** della richiesta, il Servizio Tecnico Comunale effettuerà un sopralluogo per verificare lo stato di fatto, prenderà nota di tutte le emergenze di valore architettonico e ambientale e rileverà le colorazioni esistenti o le eventuali tracce di tinte preesistenti.

Tali dati saranno confrontati con quelli riportati in una "Scheda colore", da redigere a cura del Direttore dei Lavori, riguardante il fabbricato oggetto d'intervento, nella quale sono elencate le emergenze architettoniche da salvaguardare e sono fornite indicazioni di restauro e prescrizioni relative alla conservazione delle

murature con faccia a vista, alle tinteggiature degli elementi di facciata, ai legni, ai ferri, nonché istruzioni per la scelta dei materiali e delle tecniche da adottare.

Sulla base di quanto rilevato e di quanto indicato nella “Scheda colore”, il Servizio Tecnico Comunale dà le indicazioni per il lavoro di restauro.

- **Il ripristino delle facciate** deve comunque essere oggetto di un progetto, ove le scelte effettuate devono risultare motivate e documentate, redatto da un Architetto iscritto all’Albo, in conformità delle prescrizioni del R.D. n° 2537/1925 e della circolare del Min. Grazia e Giustizia del 1° giugno 1990.

Il progetto di colorazione di edifici vincolati dalla Soprintendenza Per i Beni Architettonici e Per il Paesaggio, Per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico Per il Lazio coinvolgerà anche gli edifici adiacenti e dovrà ottenere, oltre il titolo abilitativo, anche quello della Soprintendenza medesima.

Il Servizio Tecnico Comunale ha facoltà di chiedere la campionatura delle tinte in facciata, opportunamente posizionata e per una estensione di circa mq. 2,00, onde determinare il rilascio definitivo nei casi in cui la scelta delle tinte di progetto risulti dubbia.

Presso lo Sportello Unico per l’Edilizia sarà istituito un Repertorio delle imprese esecutrici dei lavori di coloritura, ove l’iscrizione sarà aperta a tutte le ditte che abbiano sottoscritto una lettera di impegno a rispettare le indicazioni del piano, in particolare per quanto attiene le tabelle dei colori e le metodologie applicative.

Le ditte si impegneranno, altresì, a concedere garanzie sulla qualità del lavoro eseguito e al rifacimento, a proprie spese e cura, di quelle opere eseguite in difformità alle direttive del piano.

Le eventuali difformità devono essere rilevate solo dal Servizio Tecnico competente, o da altro organo paritetico.

Il giudizio di difformità è insindacabile.

La coloritura può essere sia mono che policromatica.

Non è ammessa coloritura monocromatica su edifici che posseggono elementi architettonici di rilievo, quali lesene, zoccoli, fasce, cornici, risalti in genere.

La colorazione è sempre tesa a dare risalto all'andamento compositivo delle facciate migliorandone il risalto degli elementi architettonici e decorativi.

La colorazione non deve mai annullare il rilievo.

- **Particolare attenzione** deve essere posta dal Servizio Tecnico alla scelta dei colori di facciate di edifici posti in sequenza o che comunque compongano cortine continue.

In questi casi è opportuno operare scelte tonali, evitando contrasti troppo netti, pur senza favorire l'appiattimento dell'insieme.

E' opportuno che le variazioni dei fondi avvengano in corrispondenza di variazioni dei piani di facciata o comunque in corrispondenza di stacchi architettonici o costruttivi, come per esempio, in corrispondenza di variazioni di altezza dei fabbricati o in corrispondenza di giunti tecnici, di transenne, di discendenti, pur tenendo sempre presente l'unità architettonica dei singoli corpi di fabbrica.

Contrasti maggiori, sia pure non violenti, possono essere attuati quando la costruzione presenti una spiccata autonomia compositiva.

- **Non sono ammesse** coloriture di elementi litoidi, di paramenti in pietra da taglio, di opere murarie con faccia a vista, di alti e bassi rilievi.

In particolare sono rispettati e conservati tutti gli antichi elementi costruttivi e decorativi caratterizzanti l'ambiente, quali portali, soglie, stipiti, cornici di finestre, balconi di pietre, scale esterne, inferriate, ringhiere, etc.

Nel caso in cui dovesse rendersi necessario, per ragioni statiche o funzionali, la sostituzione di uno di tali elementi, dovrà essere inoltrata specifica richiesta al Dirigente

del Servizio Tecnico che potrà autorizzarla imponendo l'impiego di altro ma della medesima fattezza.

I manti dei tetti in canali a due strati di laterizio non possono essere sostituiti con altri materiali. In caso di non disponibilità di tegole di recupero, possono essere usate tegole di produzione in laterizio di tonalità chiara purché opportunamente anticate.

Nel restauro dei tetti devono essere rispettati i caratteristici cornicioni realizzati secondo i tipici motivi geometrici.

Devono altresì essere rispettati eventuali affreschi, pitture decorative, icone esistenti, edicole votive, etc..

I restauri di tali elementi possono essere effettuati solo da specialisti.

Nel caso di proprietà adiacenti è necessario conservare le caratteristiche distintive dei singoli immobili purché la diversità delle linee architettoniche sia evidente.

Nel caso in cui le diverse proprietà sono parte di un unico immobile le tinteggiature devono eseguirsi uniformemente.

In ogni caso è vietato tinteggiare solo parzialmente la facciata di un edificio.

Eventuali bugnati in malta sono tinteggiati con colori che si avvicinano alle tonalità della muratura in pietra, con particolare cura nel caso in cui tale muratura in pietra sia adiacente o visualmente raggiungibile.

Le tinteggiature vanno considerate come opere di completamento di un restauro vero e proprio: prima di provvedere a stendere lo strato di colore, vanno consolidate le parti di intonaco cadente e ripristinati gli eventuali motivi decorativi deteriorati.

Al momento del rilascio del titolo abilitativo, il Dirigente del Servizio Tecnico può imporre la rimozione di opere di finitura apposte in epoca recente che risultino non omogenee o addirittura stridenti con l'ambiente circostante.

I colori dei legni e dei ferri sono indicati caso per caso nelle “schede colore” del Piano Colore.

- **E' indispensabile** procedere, prima della tinteggiatura, alla sistemazione dei discendenti di scarico delle acque meteoriche e di tutti gli impianti in facciata, per quanto di competenza dei privati, provvedendo altresì alla rimozione delle parti non più in uso.

Le tinte sono di tipo traspirante e opaco.

Non sono ammessi prodotti plastici, granigliati e simili e in ogni caso, la scelta della tinta deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate nelle “schede colore”.

E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere in buono stato i prospetti degli edifici, nonché le pareti e i soffitti di tutti i luoghi di uso comune, in particolare per quanto concerne intonaci, tinteggiature e infissi.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico ha facoltà di ordinare il restauro degli intonaci e la tinteggiatura di quegli edifici che deturpino in modo grave l'ambiente o che costituiscano pericolo per la pubblica incolumità per distacco di intonaci, decorazioni, rivestimenti e simili.

E' vietato imbrattare i muri con scritte, graffiti e affissioni al di fuori degli appositi spazi.

I trasgressori sono puniti con un'ammenda, il cui importo è stabilito dal settore di competenza.

Sono altresì obbligati al pagamento delle spese per il ripristino delle opere danneggiate.

La domanda di “autorizzazione” (Permesso di Costruire o D.I.A.) alla tinteggiatura e al restauro deve essere presentata in duplice copia, una in carta legale e una in carta semplice, con le generalità del richiedente, la localizzazione dell'immobile, la descrizione delle opere e il nome dell'impresa che deve eseguire i lavori.

A corredo della domanda deve essere allegata una relazione tecnica sulla quale sono descritti i lavori da eseguire e indicate le tinte, facendo riferimento agli elaborati di piano.

La relazione è accompagnata da fotografie a colori e dal progetto in cui risulta la collocazione dei colori da adottare e l'indicazione delle eventuali opere di restauro degli elementi architettonici di facciata.

- **Con l'entrata** in vigore delle presenti norme, i lavori non autorizzati sono immediatamente sospesi, e i responsabili dell'abuso perseguiti a norma di legge.

Art. 108 (ex 109)

PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCINO PERICOLO

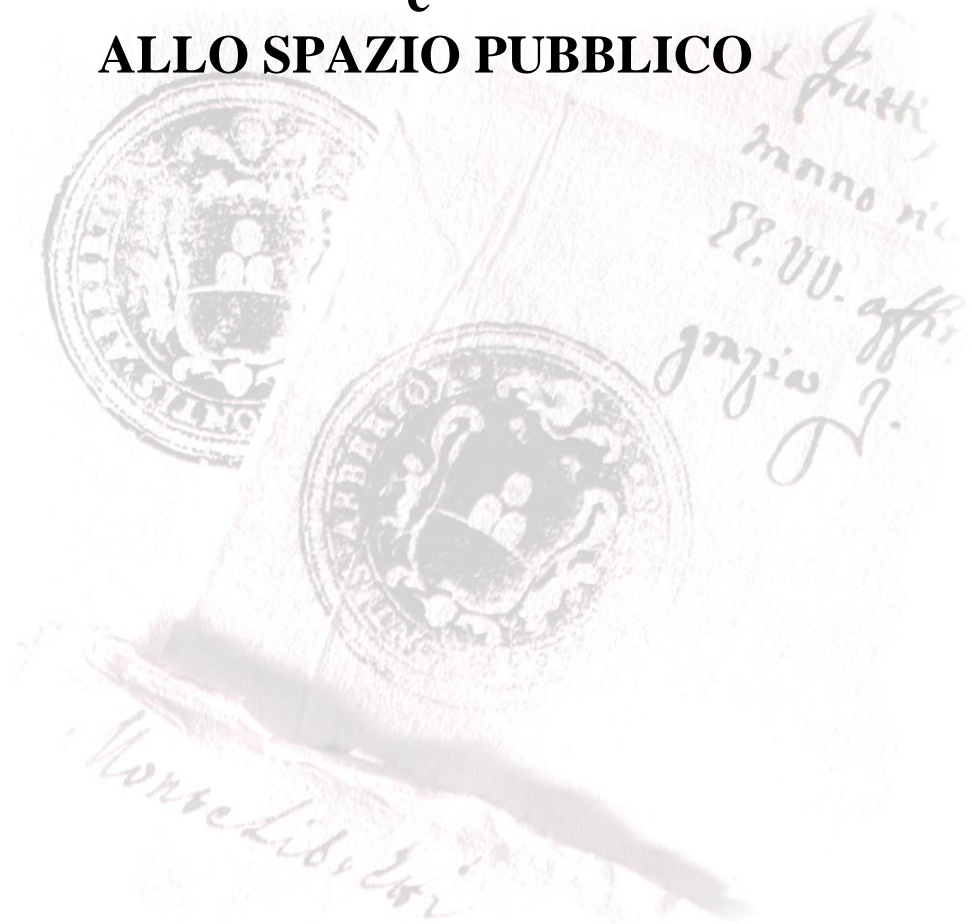
Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di inoltrare immediata denuncia allo Sportello Unico per l'Edilizia e a ogni altro organo competente e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento.

Il Dirigente del Servizio Tecnico, sentiti gli uffici competenti ed eseguiti gli opportuni accertamenti e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario o a chi per esso, i provvedimenti più immediati e urgenti a tutela della pubblica incolumità, nonché il termine temporale di esecuzione

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate (da parte degli interessati) e dopo intimazione a eseguire i lavori stessi, il Comune attua a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, i provvedimenti necessari e indispensabili a tutela della incolumità pubblica, provvedendo altresì, se del caso, allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minacci rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

CAPITOLO XII

**DISPOSIZIONI RELATIVE AL SUOLO
e
ALLO SPAZIO PUBBLICO**



Art. 109 (ex 110)

OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO e DELLO SPAZIO PUBBLICO

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza la preventiva "autorizzazione amministrativa" che può essere accordata, dietro esazione della relativa tassa, quando l'occupazione stessa è ritenuta conveniente, non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene.

Per l'attraversamento di marciapiedi, allo scopo di entrare o uscire negli stabili, deve essere chiesta specifica "autorizzazione di costruzione di passo carrabile".

Art. 110 (ex 111)

OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO e DEL SOTTOSUOLO PUBBLICI

Il Comune può consentire l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici, di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche e simili.

Il concessionario, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto a osservare tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo difficile e pericoloso il pubblico transito.

Può essere, altresì, consentita la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale, sempre che lo consentano le condizioni della viabilità e delle proprietà confinanti, nonché l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze o balconi, nei limiti prefissati.

La concessione è subordinata al pagamento del canone stabilito, salvo che si tratti di sporgenze aventi semplice scopo decorativo e non siano in alcun modo utilizzate.

Art. 111 (ex 112)

MANOMISSIONE DEL SUOLO STRADALE

E' vietato eseguire scavi o manomettere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per fissarvi pali, per immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, per costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza specifica "autorizzazione" del Comune, il quale indicherà le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori.

Il rilascio dell'"autorizzazione" è subordinato al pagamento della relativa tassa e alla costituzione di un deposito di garanzia da effettuarsi nella Tesoreria comunale, sul quale il Comune attingerà come recupero delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Il ripristino dei pavimenti stradali, dei marciapiedi o di altri manufatti, è eseguito dagli addetti alla manutenzione stradale, sotto la direzione dei competenti uffici del Comune e a spese del titolare dell'autorizzazione..

Art. 112 (ex 113)

MANUTENZIONE DI AREE PRIVATE DESTINATE A STRADE, PIAZZE e SPAZI DI USO PUBBLICO

Le aree di proprietà privata non edificate e destinate dagli strumenti urbanistici vigenti a strade, piazze e spazi di uso pubblico, debbono essere, al pari di ogni altra area non edificata, debitamente recintate.

In caso di inosservanza di tale obbligo e, salvo l'applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento, il Dirigente del Servizio Tecnico diffida gli obbligati a provvedere alla recinzione, assegnando un congruo termine e preavvisando che, in caso di inottemperanza, si procederà alla esecuzione di ufficio e a spese degli obbligati stessi.

Dall'obbligo della recinzione possono essere esentati i proprietari o gli altri interessati che chiedano e ottengano dal Comune **SPECIALE AUTORIZZAZIONE** di **LASCIARE APERTO AL PUBBLICO TRANSITO** le aree di cui al precedente 1° comma.

Tale autorizzazione, che può comprendere anche quella a eseguire i lavori di sistemazione occorrenti, può essere concessa sempre che risulti rispondente alle esigenze del traffico e delle comunicazioni con le vie adiacenti.

Art. 113 (ex 114)

STRADE PRIVATE APERTE AL PUBBLICO TRANSITO

Le aree private destinate a strade e comunque aperte al pubblico transito devono essere sistemate o tenute in buono stato di manutenzione, a cura e spese dei proprietari, in modo che vengano garantite le condizioni necessarie per la sicurezza del normale transito cui sono adibite.

In mancanza delle predette condizioni, il Comune, ove non ritenga di disporre la chiusura al transito, diffida gli obbligati a provvedere, assegnando perciò un congruo termine alla esecuzione dei lavori necessari, preavvisandoli che, in caso di inottemperanza, si procederà all'esecuzione d'ufficio e a spese degli obbligati stessi.

L'apertura al pubblico transito delle aree in argomento non comporta in alcun modo il mutamento delle condizioni giuridiche delle stesse, né assunzione da parte del Comune di responsabilità per danni comunque derivanti.

Art. 114 (ex 115)

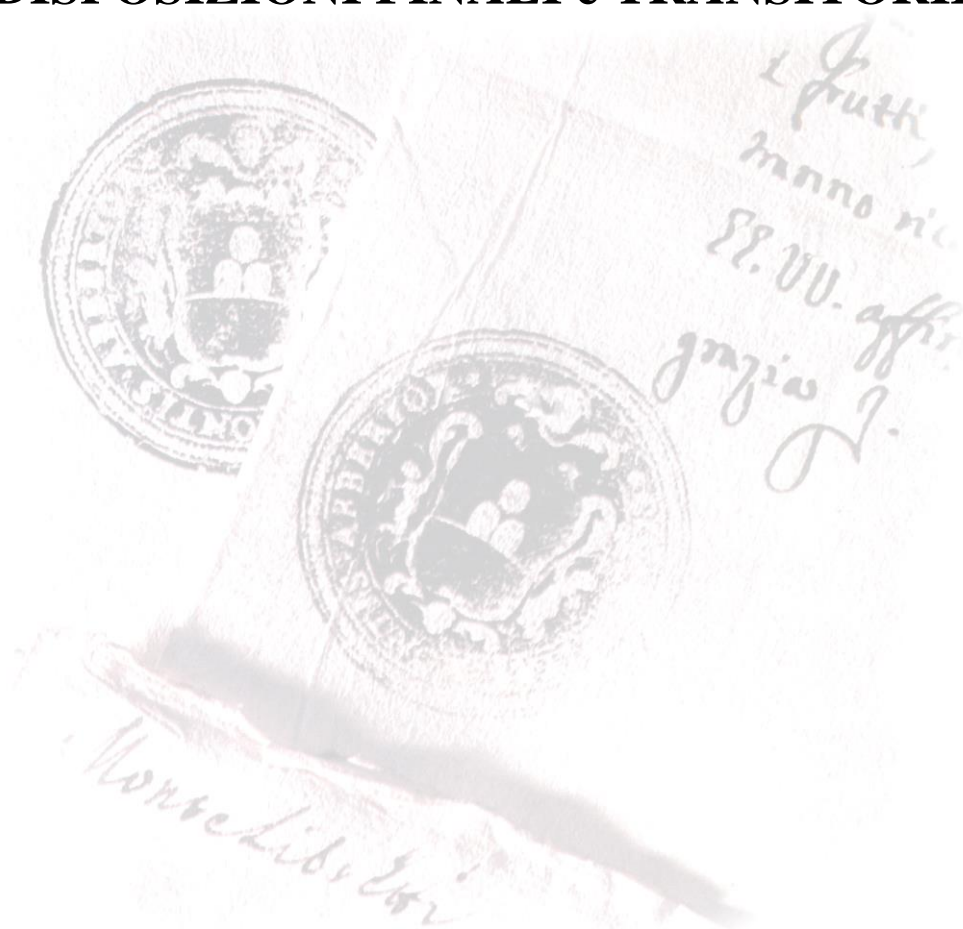
MAPPA DEGLI ASSERVIMENTI DELLE AREE

Presso il Servizio Tecnico è conservata una copia delle mappe catastali vigenti, aggiornate di volta in volta a seguito di ogni nuovo rilascio di Permesso di Costruire o titolo equivalente.

Le mappe suddette hanno pieno valore per il diniego di ulteriori Permessi di Costruire qualora interessino aree già utilizzate per precedenti costruzioni nel computo degli indici e parametri urbanistico-edilizi.

CAPITOLO XIII

DISPOSIZIONI FINALI e TRANSITORIE



Art. 115 (ex 116)

MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risultassero indispensabili.

Tali migliorie comprendono, tra l'altro, l'eliminazione dei locali igienici pensili o esterni alle abitazioni o comunque la riconfigurazione degli stessi in connessione con gli elementi architettonici degli edifici di appartenenza secondo modelli indicati dal Comune e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

La competente Azienda U.S.L. di appartenenza dichiara non agibili, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano, a proprio giudizio, un livello igienico accettabile.

Art. 116 (ex 117)

ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Gli edifici esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie e igieniche vigenti.

Il Dirigente del Servizio Tecnico, per motivi di pubblico interesse, su parere della Commissione Edilizia, e se del caso, dell'Autorità Regionale competente, può ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e/o restringenti le sedi stradali ed eseguite in conformità delle norme che vigevano all'epoca della loro realizzazione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

Art. 117 (ex 118)

DIVIETO DI ALLACCIO A PUBBLICI SERVIZI

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici procedere alla concessione e/o fornitura per l'esecuzione di opere prive di Permesso di Costruire, e/o di Denuncia di Inizio Attività.

Art. 118 (ex 119)

CONTROLLO e REPRESSIONE DEGLI ABUSI

Ai sensi dell'artt. 27 e seguenti T.U. e s.mm. e ii. il Comune, tramite i propri settori, esercita la vigilanza nei confronti di tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia.

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto - per presa visione della visita effettuata con le risultanze della medesima - dal titolare del Permesso di Costruire, dal Direttore dei Lavori e dal costruttore,

Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

Qualora le attività di cui al 1° comma vengano condotte senza titolo o in maniera non conforme al progetto approvato, ovvero senza tener conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nel Permesso di Costruire o introducendo destinazioni d'uso difformi da quelle assentite e comunque diverse da quelle risultanti da atti ufficiali, il Dirigente del Servizio Tecnico adotta i provvedimenti di disciplina edilizia previsti dalle norme vigenti (art. 27 e seguenti T.U.) .

Art. 119 (ex 120)

CONTRAVVENZIONI

La contravvenzioni alle norme del presente regolamento vengono applicate ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

Art. 120 (ex 121)

SANZIONI AMMINISTRATIVE

Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire di cui agli articoli 16-17-18-19 T.U. comporta

- a) **l'aumento** del contributo in misura pari al **10%** qualora il versamento venga effettuato nei successivi 120 giorni (art. 42.2.a T.U.)¹¹;
- b) **l'aumento** del contributo in misura pari al **20%** quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni (art. 42.2.b T.U.)¹²;
- c) **l'aumento** del contributo in misura pari al **40%** quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni. (art. 42.2.c T.U.)¹³.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate (art. 42.4 T.U.).

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del secondo comma, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti nell'art. 43 (art. 42.5 T.U.).

¹¹ misure così modificate dall' art. 27, comma 17, L n° 448/2001.

¹² “ “ “

¹³ “ “ “

In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste verranno applicate nelle misure indicate nel primo comma (art. 42.6 T.U.).

Art. 121 (ex 122)

SANZIONI PENALI

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli, quando l'inosservanza delle prescrizioni costituisce più grave reato, e cioè quando attiene a esecuzioni in totale difformità o in assenza di Permesso di Costruire, alla prosecuzione dei lavori nonostante l'ordine di sospensione, o quando l'inosservanza delle norme riguarda le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali previste dalle specifiche disposizioni legislative.

Art. 122 (ex 123)

RINNOVO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Nel termine di 90 giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, l'amministrazione comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Edilizia comunale.

Decorso il termine anzidetto la Commissione Edilizia in funzione, comunque decade.

Art. 123 (ex 124)

ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia, entra in vigore dopo l'approvazione a norma dell'art. 71 della L.R. 12 dicembre 1999 n° 38 e s.mm. e ii. nonché dopo la pubblicazione per 15 giorni consecutivi nell'Albo Pretorio del Comune, **ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n° 267 (T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali).**

Art. 124 (ex 125)

NORME TRANSITORIE e DI ATTUAZIONE

Le norme del presente regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati sino al 90° giorno antecedente l'entrata in vigore del medesimo.

I lavori già iniziati sulla base di precedenti provvedimenti potranno essere ultimati nel termine massimo di anni tre dal loro inizio.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative alle occupazioni permanenti di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Il presente regolamento, redatto dall'arch. Auro GILARDI, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia SEZ. "A" col n° 4698, si compone di n°124 articoli e n° 167 pagine.

INDICE

CAPITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1	OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	pag	2
ART. 2	OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE	pag	2
ART. 3	OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CON ATTO D'OBBLIGO	pag	4
ART. 4	OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA	pag	5
ART. 5	OPERE NON SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A. ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA	pag	7
ART. 6	OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	pag	8
ART. 7	LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA.....	pag	11
ART. 8	INTERVENTI IN COSTRUZIONI SOGGETTE A TUTELA	pag	12
ART. 9	INTERVENTI NEL CENTRO STORICO.....	pag	12
ART. 10	DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.....	pag	13
ART. 11	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	pag	27
ART. 12	DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	pag	27

CAPITOLO II

PROCEDURE

ART. 13	DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE.....	pag	36
ART. 14	DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	pag	38
ART. 15	DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	pag	41
ART. 16	DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER A INTERVENTI DI MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO.....	pag	42
ART. 17	DOCUMENTI A CORREDO PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTI DI RESTAURO	pag	43
ART. 18	DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA	pag	44
ART. 19	DOCUMENTI A CORREDO DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ PER INTERVENTI INERENTI.....	pag	46

ART. 20	DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTI DI DEMOLIZIONE.....pag	47
ART. 21	DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CON ATTO D'OBBLIGO .....pag	48
ART. 22	PRESENTAZIONE E ACCETTAZIONE DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE D.I.A. E AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA .....pag	50

CAPITOLO III

ISTRUTTORIA

ART. 23	ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE .....pag	52
ART. 24	COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....pag	53

CAPITOLO IV

DETERMINAZIONI

ART. 25	RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....pag	55
ART. 26	CONTRIBUTI CONCESSORI .....pag	57
ART. 27	TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....pag	58
ART. 28	EFFICACIA E VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....pag	58
ART. 29	DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....pag	59
ART. 30	DEROGHE .....pag	60
ART. 31	MODALITÀ PER L'AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA .....pag	61
ART. 32	RINNOVO, DECADENZA E ANNULLAMENTO DELLA AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA.....pag	62
ART. 33	ANNULLAMENTO D'UFFICIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E/O D.I.A.....pag	63
ART. 34	PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA .....pag	63
ART. 35	VARIANTE IN CORSO D'OPERA.....pag	64
ART. 36	IL PRE-PROGETTO O PROGETTO DI MASSIMA.....pag	64
ART. 37	LAVORI ESEGUIBILI SENZA PROGETTO .....pag	65

CAPITOLO V

ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA

ART. 38	OBBLIGHI DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL COSTRUTTORE.....pag	67
ART. 39	INIZIO DEI LAVORI E FORMALITÀ DA ESPERIRE .....pag	67
ART. 40	RISPETTO LINEE E QUOTE .....pag	68
ART. 41	REQUISITI INIZIO LAVORI .....pag	69
ART. 42	SCAVI.....pag	71
ART. 43	RINVENIMENTI E SCOPERTE.....pag	71
ART. 44	OCCUPAZIONE TEMPORANEA E INTERVENTI SUL SUOLO PUBBLICO.....pag	72
ART. 45	CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI .....pag	72
ART. 46	CAMPIONATURE DELLE TINTE E DEI RIVESTIMENTI.....pag	73
ART. 47	INADEMPIENZA DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI.....pag	73

CAPITOLO VI

ORGANI CONSULTIVI

ART. 48	COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....pag	75
ART. 49	FUNZIONAMENTO E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....pag	76
ART. 50	SOPPRESSIONE DI COMMISSIONE EDILIZIA .....pag	79

CAPITOLO VII

PRESCRIZIONI EDILIZIE

ART. 51	NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....pag	81
ART. 52	CONFORMAZIONE DELLA COSTRUZIONE.....pag	81
ART. 53	REGOLAMENTO DI CONFINE .....pag	85
ART. 54	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI .....pag	85
ART. 55	SISTEMAZIONE DELLE AREE DI DISTACCO TRA FABBRICATI.....pag	92
ART. 56	LOCALI ACCESSORI .....pag	93
ART. 57	VOLUMI TECNICI .....pag	94

ART. 58	COSTRUZIONI SU AREE DERIVATE DA FRAZIONAMENTI DELLA PROPRIETÀ	pag	95
ART. 59	CORTILI	pag	95
ART. 60	CHIOSTRINE.....	pag	96
ART. 61	ELEMENTI AGGETTANTI	pag	96
ART. 62	RECINZIONI	pag	98
ART. 63	PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	pag	99
ART. 64	PRESCRIZIONI TECNOLOGICHE.....	pag	100

CAPITOLO VIII

PRESCRIZIONI IGIENICHE

ART. 65	SALUBRITÀ DEL TERRENO	pag	102
ART. 66	CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE	pag	102
ART. 67	MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE	pag	103
ART. 68	RIFORNIMENTO IDRICO.....	pag	104
ART. 69	ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'	pag	104
ART. 70	ISOLAMENTO TERMICO E RISPARMIO ENERGETICO	pag	105
ART. 71	INTERCAPEDINI	pag	107
ART. 72	PIANI SEMINTERRATI.....	pag	107
ART. 73	PIANI INTERRATI	pag	108
ART. 74	PIANI TERRENI.....	pag	109
ART. 75	PIANI DESTINATI AD ABITAZIONE	pag	110
ART. 76	CUCINE , BAGNI, GABINETTI	pag	112
ART. 77	CORRIDOI DISIMPEGNI E RIPOSTIGLI	pag	113
ART. 78	SCALE COMUNI.....	pag	113
ART. 79	SOTTOTETTI	pag	115
ART. 80	AMBIENTI NON DESTINATI AD ABITAZIONE	pag	116
ART. 81	SPAZI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI.....	pag	116

CAPITOLO IX

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 82	NUMERO E TIPO DELLE SCALE	pag	118
ART. 83	CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI.....	pag	119
ART. 84	IMPIANTI DI COMBUSTIONE E CONDOTTE DI FUMO	pag	120
ART. 85	CONDOTTI DEL GAS	pag	121
ART. 86	IMPIANTI DI SPEGNIMENTO.....	pag	121
ART. 87	CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO	pag	122
ART. 88	CENTRALI TERMICHE.....	pag	123

CAPITOLO X

CERTIFICAZIONI

ART. 89	CERTIFICAZIONE URBANISTICA	pag	126
ART. 90	ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ.....	pag	126
ART. 91	CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ	pag	127

CAPITOLO XI

DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

ART. 92	OPERE	pag	129
ART. 93	MATERIALI	pag	130
ART. 94	COPERTURE.....	pag	131
ART. 95	ANTENNE RADIO TELEVISIVE.....	pag	132
ART. 96	ILLUMINAZIONE ESTERNA.....	pag.	132
ART. 97	TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI	pag	134
ART. 98	ZOCCOLATURE	pag	135
ART. 99	CASSETTE PER CORRISPONDENZA, CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA E ACQUA.....	pag	135
ART. 100	TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI	pag	136

ART. 101	INDICAZIONI DI PUBBLICO INTERESSE E APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI.....pag	136
ART. 102	USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE E PASSI CARRABILI.....pag	137
ART. 103	MARCIAPIEDI E PORTICATI .....pag	138
ART. 104	MOSTRE, VETRINE E INSEGNE IN GENERE.....pag	138
ART. 105	TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO .....pag	141
ART. 106	ZONE VERDI E PARCHI .....pag	142
ART. 107	IL DECORO NEL CENTRO STORICO.....pag	143
ART. 108	PROVVIEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCINO PERICOLO.....pag	155

CAPITOLO XII

DISPOSIZIONI RELATIVE AL SUOLO E ALLO SPAZIO PUBBLICO

ART. 109	OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO E DELLO SPAZIO PUBBLICO.....pag	157
ART. 110	OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICI .....pag	157
ART. 111	MANOMISSIONE DEL SUOLO STRADALE .....pag	158
ART. 112	MANUTENZIONE DI AREE PRIVATE DESTINATE A STRADE, PIAZZE E SPAZI DI USO PUBBLICO .....pag	159
ART. 113	STRADE PRIVATE APERTE AL PUBBLICO TRANSITO .....pag	160
ART. 114	MAPPA DEGLI ASSERVIMENTI DELLE AREE .....pag	161

CAPITOLO XIII

DISPOSIZIONI FINALE E TRANSITORIE

ART. 115	MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI.....pag	163
ART. 116	ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.....pag	163
ART. 117	DIVIETO DI ALLACCIO A PUBBLICI SERVIZI .....pag	164
ART. 118	CONTROLLO E REPRESSIONE DEGLI ABUSI .....pag	164
ART. 119	CONTRAVVENZIONI.....pag	165
ART. 120	SANZIONI AMMINISTRATIVE .....pag	165
ART. 121	SANZIONI PENALI .....pag	166
ART. 122	RINNOVO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....pag	166
ART. 123	ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO.....pag	166
ART. 124	NORME TRANSITORIE E DI ATTUAZIONE .....pag	167