



Città di Pomezia
Città Metropolitana di Roma Capitale

**REGOLAMENTO
EDILIZIO DELLA CITTA' DI POMEZIA**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2 DEL 18.02.2008
(AGGIORNAMENTO E REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO GIÀ ADOTTATO
CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 79 DEL 08/11/1988)

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Oggetto del regolamento

ART. 1 – STRUMENTI DI DISCIPLINA

L'attività costruttiva edilizia e le attività connesse che modificano l'ambiente urbano e territoriale del Comune sono disciplinate, oltre che dal P.R.G. e dalle sue Norme Tecniche di Attuazione, dal presente Regolamento Edilizio (R.E.).

Il R.E. attiene alla disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico - sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

TITOLO II – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA DEL TERRITORIO

CAPO II - Tipologie di intervento

ART. 2 – GENERALITÀ

In ottemperanza al disposto di cui all'art. 3 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380 e s. m. e i., gli interventi edilizi sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria
- b) Interventi di manutenzione straordinaria
- c) Interventi di restauro e risanamento conservativo
- d) Interventi di ristrutturazione edilizia
- e) Interventi di nuova costruzione
- f) Interventi di ristrutturazione urbanistica

ART. 3 – MANUTENZIONE ORDINARIA

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

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

Per quanto riguarda gli impianti in edifici industriali, si definiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli finalizzati a contenere il degrado normale d'uso nonché a far fronte ad eventi accidentali che comportino la necessità di primi interventi che, comunque, non modifichino la struttura essenziale dell'impianto o la sua destinazione d'uso.

ART. 4 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Sono tali:

- a) le opere e gli interventi descritti nel precedente art. 3 quando comportino modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, aperture, materiali e colori per finiture di prospetti esterni ovvero la creazione di nuovi volumi tecnici;
- b) le opere di consolidamento e sostituzione di strutture portanti verticali e orizzontali;
- c) l'apertura o chiusura di pareti esterne purché siano tecnicamente compatibili e senza pregiudizio con le caratteristiche fondamentali dell'edificio nonché l'apertura e chiusura di accessi o finestre esterne preesistenti;
- d) le recinzioni definitive, i muri di cinta e le cancellate;
- e) le pertinenze, con le limitazioni di cui al successivo art. 6 punto e.6), al servizio delle costruzioni esistenti quali le opere aventi un rapporto duraturo e non esorbitante rispetto ad un uso normale delle stesse costruzioni;
- f) gli interventi su costruzioni destinate ad attività diverse dalla residenziale che riguardino qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessari per conservare ed integrare l'efficienza delle attività insediate e la salubrità delle costruzioni che le ospitano;
- g) gli interventi di utilizzo negli edifici industriali di fonti rinnovabili di energia di cui all'art. 1 della L. 10/91 secondo i criteri tecnico - costruttivi e le tipologie stabilite da norme vigenti.

ART. 5 – INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E SCIENTIFICO.

1. Restauro e risanamento conservativo.

- Comprendono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare:

- Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli destinati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi stessi.
- Negli interventi di risanamento conservativo sono ricompresi l'eliminazione di aggiunte utilitarie e storicamente false (superfetazioni), il consolidamento o le sostituzioni degli elementi costitutivi dell'organismo edilizio e l'inserimento di accessori ed impianti purché compatibili con gli elementi tipologici formali e strutturali dell'edificio anche con eventuale limitato mutamento della destinazione delle singole unità immobiliari e della costruzione nell'ambito di ciascuna delle categorie previste dal piano regolatore generale o dagli strumenti urbanistici attuativi.
- Sono altresì ricomprese nella tipologia dell'intervento di risanamento conservativo, le alterazioni dell'aspetto estetico dei prospetti degli edifici con aperture, rettifiche di preesistenti finestre e porte-finestre compresa l'introduzione di nuove superfici accessorie quali sottotetti, cantine, ecc. sempre che non comportino variazioni dei volumi e delle superfici utili preesistenti e non alterino l'originaria forma dell'edificio.
- Per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenere l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

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

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

ART. 6 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione, totale e/o parziale, con la stessa volumetria, incluse le volumetrie acquisite con permessi di costruire in sanatoria.

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

- a) le opere e gli interventi di cui ai precedenti artt. 4 e 5 quando siano preordinati alla modifica di destinazione d'uso delle unità immobiliari e delle costruzioni tra le diverse categorie previste dal piano regolatore generale nei limiti consentiti dalle relative norme tecniche di attuazione;
- b) il mutamento dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari quando comporti l'alterazione anche parziale del loro perimetro orizzontale e verticale;
- c) ogni altro intervento che comporti la trasformazione tipologica parziale o complessiva degli organismi edilizi, mutamento dei prospetti con l'inserimento di terrazze, logge, balconi, verande, tettoie etc.
- d) diversa ubicazione della sagoma del fabbricato all'interno del lotto nel rispetto dei distacchi dai confini e dalle strade nel rispetto delle vigenti normative, è consentito frazionare le unità immobiliari, e realizzare piani interrati per l'esecuzione di posti auto e/o box nel rispetto della Legge n. 122/1989.

ART. 7 – INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Si definiscono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra od interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto "e6".
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la permanente trasformazione del suolo ineditato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, di coperture presso statiche e di strutture di qualsiasi genere quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini che non siano diretti a soddisfare interessi meramente temporanei;
- e.6) interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci e di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- e.8) la costruzione di opere strumentali agli impianti di distribuzione di carburanti, escluse le colonnine di erogazione;
- e.9) gli interventi di demolizione e ricostruzione sullo stesso lotto di terreno eccedente il volume o la sagoma preesistente.

ART. 8 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

ART. 9 – INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti art. 5 ed art. 6, lettera e.9), si definiscono interventi di demolizione quelli volti a rimuovere in tutto od in parte manufatti preesistenti qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area di risulta.

ART. 10 - OPERE INTERNE ALLE COSTRUZIONI

Si definiscono opere interne alle costruzioni, le opere che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati o adottati né con il presente Regolamento Edilizio, che non comportino modifiche della sagoma delle stesse costruzioni e dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni né delle singole unità immobiliari ed infine, che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Le opere interne relative alle costruzioni ricadenti nella zona territoriale omogenea A devono, inoltre, rispettare le originarie caratteristiche costruttive.

ART. 11 - INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

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

Il titolo autorizzativo per tali interventi deve indicare la scadenza o la periodicità della sua efficacia. I soggetti autorizzati ad insediare i manufatti provvisori sono obbligati a rimuovere gli stessi ed a ripristinare il precedente stato dei luoghi nel termine di 10 giorni successivi alla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'amministrazione provvederà direttamente in danno degli inadempienti.

A tal fine, l'Amministrazione dovrà richiedere, al momento del rilascio dell'autorizzazione, apposita cauzione di importo pari alla spesa prevista per la rimozione delle opere autorizzate e per la rimessa in pristino.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce, ad alcun effetto, la concessione per l'eventuale occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine individuati dal Comune con relativa disciplina.

ART. 12 - INTERVENTI DIVERSI

Si definiscono interventi diversi quelli volti alla produzione di:

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

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

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

ART. 13 - INTERVENTI AUTONOMI RELATIVI ALLE ZONE SCOPERTE

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

L'abbattimento di alberi d'alto fusto è soggetto al preventivo nulla osta dei competenti organi regionali o comunali preposti alla tutela paesaggistica e del patrimonio arboreo per le essenze protette con particolare riferimento a zone ricoperte da macchia mediterranea tipiche del territorio.

ART. 14 - DEFINIZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso riguardanti gli interventi edilizi sono riassunte nelle seguenti categorie raggruppate nelle tre classi previste dalla L. n.10/1977.

1) residenze:

categorie: a) abitazioni;

2) costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali:

categorie:

b) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;

c) sedi di grandi società, banche e istituti;

d) uffici privati e studi professionali;

e) esercizi commerciali e esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi); botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida ecc.);

f) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche; ambulatori medici e veterinari ecc.);

g) botteghe per attività artigianali di servizio, come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto ecc., con superficie totale non superiore a 400 mq.;

h) alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;

i) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;

l) sedi di giornali quotidiani;

m) servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi ecc.);

n) impianti sportivi per competizioni;

o) depositi e magazzini non di vendita;

p) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;

q) esercizi commerciali all'ingrosso;

r) autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione.

In riferimento ai punti b- c- d – e – f – g – q, possono essere annessi locali sottostanti, di sola pertinenza, collegati con scala ed eventi destinazione sottonegozio.

3) costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali:
categorie:

s) impianti (stabilimenti e opifici) artigianali, escluse le botteghe aventi carattere artigianale;

t) impianti (stabilimenti e opifici) industriali.

ART. 15 - INTERVENTI DI MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D' USO (LEGGE 1150/42 E LEGGE REGIONALE 59/98)

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

Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia su edifici o complessi di edifici, anche in assenza dello strumento urbanistico attuativo eventualmente prescritto dal piano regolatore generale, sono sempre consentiti mutamenti di destinazione d'uso fino al 25% della superficie delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni con atto d'obbligo registrato e trascritto in favore del Comune a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con lo stesso Comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione, sono inoltre consentiti cambi di destinazione d'uso per pubblica utilità, limitatamente al periodo di necessità.

- sono suscettibili di mutamento di destinazione d'uso gli edifici edificati prima dell'entrata in vigore della L. 1150/42, è possibile variarne la destinazione, con usi abitativi anche di carattere Country House e commerciale con l'obbligo di accatastare l'immobile e la nuova destinazione

- sono suscettibili di mutamento di destinazione d'uso le strutture da adibire ad asili nido L.R. 59/80 e s.m. e i.

Non costituisce variazione di destinazione d'uso l'utilizzo dell'edificio nelle categorie della stessa classe.

ART. 16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

Si distinguono in:

a) opere di urbanizzazione primaria;

b) opere di urbanizzazione secondaria.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

– strade residenziali;

– spazi di sosta e parcheggio;

– fognature;

– rete idrica;

– rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;

– pubblica illuminazione;

– spazi di verde attrezzato;

– cavedi multiservizi e condotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

Sono assimilate alle opere di urbanizzazione primaria le opere civili, gli scavi e l'occupazione di suolo pubblico necessari per l'installazione delle infrastrutture di telecomunicazioni sulle aree individuate dal Comune sulla base dei criteri definiti dalla Regione.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

– asili nido e scuole materne;

– scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;

- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere.

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

ART. 17 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

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

La segnalazione dovrà essere inoltrata anche agli Enti preposti alla tutela dei vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 per gli immobili così vincolati.

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

CAPO III - Lottizzazioni edilizie

ART. 18 - LOTTIZZAZIONI A SCOPO EDILIZIO

Sono lottizzazioni a scopo edilizio le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale o comunque, l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione o l'integrazione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità dell'insediamento.

Sono, altresì, considerate lottizzazioni a scopo edificatorio:

- le iniziative tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale né in piani destinati all'edilizia economica e popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, industriali, artigianali o commerciali, anche indipendentemente dagli strumenti urbanistici vigenti ed in particolare:

- a) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici ad attività agricole ove la superficie di lotti sia inferiore alla misura minima stabilita da detti strumenti urbanistici;
- b) qualunque frazionamento delle aree destinate alla formazione di spazi pubblici;
- c) le iniziative tendenti a dotare di opere di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati nonché l'esecuzione, anche parziale, da parte dei proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessarie alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

In sede di esame di domande per ottenere il titolo abilitante alle costruzioni, l'Amministrazione Comunale provvederà ad accertare che le stesse non siano soggettivamente ed oggettivamente collegate ad altre precedenti o contemporanee richieste e ciò al fine di evitare che attraverso singoli permessi di costruire, si dia attuazione ad una lottizzazione di fatto.

Le lottizzazioni di cui ai precedenti commi, se conformi alle previsioni urbanistiche, devono essere autorizzate dalla "Sezione Pianificazione Urbanistica e gestione del territorio" con le modalità stabilite dalle vigenti disposizioni di legge ed in mancanza di tale autorizzazione sono considerate

abusive e per ciò stesso soggette ad previsto regime sanzionatorio.

Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica e sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli ai sensi di legge e non possono essere stipulati ne trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica. La disposizione non si applica quando i terreni costituiscono pertinenza di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate sono nulli salvo che nei contratti stessi sia inserita la seguente dichiarazione: "L'acquirente è a conoscenza che il terreno acquistato non è compreso in una lottizzazione autorizzata e che, pertanto, non può essere utilizzato a scopo edilizio".

Le disposizioni di cui ai precedenti 5° e 6° comma non si applicano alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti nonché agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

ART. 19 - DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare apposita domanda in carta da bollo, diretta alla "Pianificazione Urbanistica e Gestione del Territorio".

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) rilievo planimetrico e altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) profili altimetrici in scala 1:200 dei fabbricati;
- 4) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 5) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 6) norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle recinzioni, sulle essenze arboree tipiche del territorio da impiantare nelle aree verdi ecc...;
- 7) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche e un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 8) estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 9) planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal Piano Regolatore Generale;
- 10) proposta di convenzione.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

ART. 20 - PROPOSTA DI CONVENZIONE

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della legge 29/09/64 n. 847 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;

- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione e di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno a effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante polizza fideiussoria, presso il tesoriere comunale vincolato a favore del Comune, per un valore pari all'100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'articolo 28 del presente regolamento.

ART. 21 – ONERI SOSTITUTIVI DELLA CESSIONE DI AREE E DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo a inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per le singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere. Di conseguenza nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Art. 22 - PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE

La procedura di approvazione è definita dall'art. 2 della L.R. 36/87. La "Sezione Pianificazione Urbanistica e Gestione del Territorio", quando la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

La deliberazione comunale di approvazione del progetto di lottizzazione e del relativo schema di convenzione sono trasmesse, con tutti gli atti a corredo, alla Regione per gli adempimenti di legge; effettuati tali adempimenti, con deliberazione il consiglio comunale autorizza il dirigente alla stipula della convenzione con il proprietario od i proprietari lottizzanti.

ART. 23 - VALIDITÀ DELLA AUTORIZZAZIONE PER LE LOTTIZZAZIONI

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni, rinnovabili con le procedure di legge previste per le lottizzazioni.

ART. 24 - OPERE DI URBANIZZAZIONE O DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI - SERVIZI. PROGETTI RELATI VI . ESECUZIONI. CONTROLLI

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

ART. 25 - PENALITÀ PER INADEMPIENZA DA PARTE DEL LOTTIZZANTE

Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

ART. 26 - SVINCOLO DELLA CAUZIONE A GARANZIA DELL' ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Dirigente dell'ufficio tecnico preposto e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato dall'Amministrazione a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

ART. 27 - PERMESSI DI COSTRUIRE NELLA LOTTIZZAZIONE

Per la domanda e il rilascio dei permessi di costruire nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel titolo III del presente regolamento. Il contributo concessorio di cui all'articolo 5 della legge 10/77 è determinato dal conguaglio ai sensi dell'articolo 11 della stessa legge.

ART. 28 - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

L'Amministrazione ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, l'Amministrazione provvede per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati.

In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti comma sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'articolo 19 del presente regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme di P.R.G.

TITOLO III - PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

CAPO IV - Titolo abilitativo per gli interventi di trasformazione edilizia

ART. 29 - INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

Sono subordinati a permesso di costruire:

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

In accordo all'art. 10 del DPR 6 Giugno 2001, n° 380, punti 2 e 3, la Regione stabilisce con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a DIA.

La Regione può altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire.

ART. 30 - INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1) Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività, fatti salvi eventuali ampliamenti o riduzioni dell'ambito applicativo previsti con legge dalla Regione, gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 (interventi che necessitano di permesso di costruire) ed all'art. 6 (interventi di edilizia libera) del DPR 6 Giugno 2001, n° 380, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistico - edilizia vigente.

2) Sono altresì realizzabili mediante denuncia di inizio di attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3) In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio di attività:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 6 Giugno 2001, n° 380;

b) gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Qualora piani attuativi risultino approvati anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 21 Dicembre 2001 n° 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

c) gli interventi di nuova costruzione in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planivolumetriche.

4) Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del DPR 6 Giugno 2001, n° 380. La Regione può individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

5) La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2, 3 mediante denuncia di inizio attività che riguardino immobili sottoposti a tutela storico - artistica o paesaggistica - ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione prescritti dalle relative normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs 29 Ottobre 1999, n° 490, e del D.Lgs 22 Gennaio 2004, n° 42.

6) E' in ogni caso fatta salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per tutti gli interventi di cui ai commi 1 e 2 senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 4 del presente articolo. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico - edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380, ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 dello stesso DPR.

ART. 31 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e contenute negli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni di cui al D. Lgs. 42/2004, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe, ascensori esterni o manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite su aree esterne al centro edificato;
- d) attività agricole indotte dal normale avvicendamento colturale e le connesse sistemazioni del terreno nonché le relative sistemazioni arboree di qualsiasi specie;
- e) Pergole, Gazebo, tende da sole;
- f) Recinzioni eseguite con pali e rete metallica;

ART. 32 - INTERVENTI EDILIZI SU IMMOBILI RICADENTI IN ZONE VINCOLATE O SOTTOPOSTI A TUTELA

Gli interventi edilizi su immobili ricadenti in zone vincolate o sottoposti a tutela, sono disciplinati dalle specifiche leggi nazionali o regionali vigenti. In particolare dal D.Lgs n° 42 del 22 Gennaio 2004, dalla L.R. n° 24 del 6 Luglio 1998, come modificata dalla L.R. n° 18 del 9 Dicembre 2004, e dalle eventuali successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 33 – INTERVENTI EDILIZI IN ZONA AGRICOLA

Gli interventi edilizi in zona agricola sono sottoposti alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. nonché a quanto disposto dalla L.R. n° 38 del 22 Dicembre 1999, Titolo IV capo II, recante disposizioni per “EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA”, e da eventuali successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 34 - PERMESSO DI COSTRUIRE

Le caratteristiche, i presupposti, la competenza al rilascio, il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, l'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire sono normati dal DPR 6 Giugno 2001, n° 380, capo II, artt. 11, 12, 13, 14, 15., di competenza della sezione Edilizia Privata.

ART. 35 – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE (MODULISTICA UNIFICATA APPROVATA DALLA PROVINCIA DI ROMA)

- 1) La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 11 del DPR 6 Giugno 2001, n° 380, va presentata allo sportello unico corredata da un'intestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento edilizio, nonché da una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
- 2) Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge 7 Agosto 1990, n° 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
- 3) Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'art. 5, comma 3 del DPR 6 Giugno 2001, n° 380, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
- 4) Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3 precedente, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni.

L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3 precedente.

5) Il termine di cui al comma 3 precedente può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6) Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'art. 5, comma 3 del DPR 6 Giugno 2001, n° 380, il competente ufficio comunale, Pianificazione urbanistica e gestione del territorio, convoca una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14 bis, 14ter, 14quater, della legge 7 Agosto n. 241, e successive modifiche ed integrazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'art. 25 del D.Lgs 29 Ottobre 1999, n. 490.

7) Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3 precedente, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6 precedente. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite nel presente regolamento edilizio.

8) I termini di cui ai commi 3 e 5 precedenti sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

9) Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la formale adozione del provvedimento negativo avverrà secondo le modalità di cui all'art. 10-bis della L. 241/90.

10) Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, relativamente ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, a seguito dell'approvazione della deliberazione consigliare di cui all'art. 14 del DPR 6 Giugno 2001, n° 380.

11) E' adottata la modulistica unificata approvata dalla Provincia di Roma (allegato "B")

ART. 36 – DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Fatto salvo quanto disposto nell'art. 93 del D.P.R. 380/01, la domanda di rilascio del permesso di costruire di cui al precedente art. 36 deve essere firmata da chi abbia titolo per richiederla.

La domanda deve essere presentata in duplice originale, di cui uno in bollo, allo sportello unico di cui al precedente art. 34 e deve contenere le seguenti indicazioni:

a) domicilio eletto dal richiedente nell'ambito del Comune per il recapito di tutti gli atti relativi al rilascio del permesso di costruire ed all'esecuzione dei lavori, Qualora il richiedente sia persona giuridica, dovrà certificare la natura, la sede, il rappresentante legale nonché l'autorizzazione dell'organo competente per statuto alla presentazione della domanda;

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

c) indicazione, in conformità alle vigenti disposizioni, del numero di codice fiscale sia del richiedente che del progettista;

d) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome ed il numero di codice fiscale del direttore dei lavori con relativa dichiarazione di accettazione dell'incarico e del costruttore nonché l'impegno di segnalare entro 8 giorni eventuali cambiamenti sotto pena della sospensione dei lavori in caso di inadempienza;

e) l'elenco della documentazione prodotta in conformità alle prescrizioni di cui ai successivi articoli motivando le eventuali omissioni;

f) l'indicazione della data di rimozione nel caso di richiesta di costruzione o installazione di manufatti provvisori.

ART. 37 - DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER NUOVE COSTRUZIONI

Fatto salvo quanto disposto nell'art. 93 del D.P.R. 380/01, la domanda di permesso di costruire per nuove costruzioni deve essere corredata della seguente documentazione:

- previsione dell'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa;
- osservanza della normativa vigente per la tutela dall'inquinamento acustico relativamente a nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali;
- osservanza della normativa vigente relativa ai contenuti della documentazione ai sensi dell'articolo 8, comma 5, della L. n. 447/1995;

a) titolo comprovante la disponibilità dell'area interessata dalla costruzione;

b) certificato di destinazione urbanistica relativo alla stessa area ovvero copia della richiesta nei casi in cui il Comune non ha provveduto al rilascio del certificato entro 60 giorni o provveda ad acquisirlo d'ufficio presso la sezione pianificazione urbanistica e gestione del territorio;

c) attestazione del progettista che asseveri la conformità dell'opera progettata al certificato di destinazione urbanistica o, in caso di mancato rilascio, alle norme di P.R.G. e di Regolamento Edilizio nonché il rispetto di norme di sicurezza e sanitarie;

d) dichiarazione del progettista sulla conformità del progetto alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, corredata di schema planimetrico illustrativo;

e) foglio catastale rilasciato dall'Agenzia per il territorio (UTE) con l'indicazione del lotto di terreno interessato dalla costruzione (firmato dal richiedente e dal progettista);

f) modello ISTAT (rilevazione dell'attività edilizia);

g) progetto dell'opera in triplice copia con la rappresentazione:

1. dello stralcio del P.R.G. o strumento urbanistico attuativo vigenti con l'indicazione dell'area impegnata dal progetto;

2. dello stralcio planimetrico in scala 1:1.000 con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;

3. di planimetria d'insieme in scala 1:500 comprendente il piano quotato con curve di livello relativo al lotto di terreno, la sua superficie, le strade esterne, la posizione, sagoma e distacchi dell'edificio progettato dai confini e dal ciglio delle strade, l'indicazione di eventuali edifici confinanti con le relative altezze e distacchi, il rilievo delle alberature esistenti con l'indicazione delle specie;

4. di planimetria in scala 1:200 rappresentativa di due o più profili significativi (ante e post-operam) dell'andamento altimetrico del terreno rispetto al fabbricato, alle strade e agli edifici circostanti e corredata del calcolo della superficie coperta distinto per singoli corpi di fabbrica e costruzioni anche accessorie, della misura dei distacchi e delle sistemazioni esterne. Le quote relative al piano di campagna originario e quelle delle sistemazioni post-operam dovranno essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile fino all'ultimazione dei lavori;

5. di piante quotate dei vari piani in scala 1:100 con l'indicazione delle destinazioni d'uso e superfici utili di tutti i locali;

6. di almeno due sezioni trasversali e longitudinali della costruzione in scala 1:100 con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, delle quote delle linee di gronda e di colmo delle coperture a tetto e del calpestio dei terrazzi di copertura;

7. di tutti i prospetti della costruzione in scala 1:100 con l'indicazione dell'andamento altimetrico del terreno post-operam. I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio ed in particolare, le aperture e i relativi infissi, le zoccolature, gli spazi per insegne, le opere in

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

8. dei particolari costruttivi architettonici della costruzione e della recinzione in scala 1:20;

9. dello schema planimetrico in scala 1:100 dell'impianto di adduzione idrica e di fognatura con l'indicazione delle posizioni di prelievo e di immissione;

10. della relazione tecnica con la descrizione del sito impegnato dall'intervento, i materiali da impiegare, i volumi e le dotazioni di parcheggi pertinenziali e, se prescritti, di quelli di uso pubblico.

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

h) completa documentazione fotografica a colori del luogo di intervento ed adiacenze;

i) documentazione prevista dalle vigenti norme per lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi per gli impianti industriali e relativo nulla-osta dell'ASL competente qualora non acquisito d'ufficio;

j) per residenze in zone prive di rete fognante pubblica e rete di adduzione idrica è necessaria una perizia giurata redatta da tecnico abilitato attestante la conformità degli impianti alle normative vigenti;

k) ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesti dal presente Regolamento Edilizio, da norme di legge e da altri regolamenti nonché le autorizzazioni, nulla-osta, i visti, i pareri e ogni altro atto previsto da norme vigenti per il rilascio del permesso di costruire ovvero copie delle relative richieste qualora le Amministrazioni competenti non avessero provveduto al rilascio nei termini di legge o non provveda il comune ad acquisirlo d'ufficio;

l) perizia tecnica giurata asseverante la superficie effettiva del lotto di terreno impegnato dal progetto e perizia tecnica giurata recante gli elementi per la determinazione del costo di costruzione;

m) certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari o dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che il lotto di terreno da edificare non risulta asservito a costruzioni esistenti;

n) parere preventivo di cui al D.P.R. 37/98 qualora non provveda il comune ad acquisirlo d'ufficio;

o) per i progetti di attrezzature industriali, la richiesta del nulla-osta dell'ASL competente in ordine alla compatibilità delle stesse attrezzature con la tutela dell'ambiente e la difesa della salute, anche per quanto riguarda le previsioni di impatto acustico. Allo scopo si richiede apposita perizia asseverata redatta da un tecnico abilitato con riferimenti alle vigenti normative;

p) per i progetti di edifici civili e di attrezzature industriali e artigianali, il calcolo dell'isolamento termico degli edifici, firmato dal richiedente la concessione e dal progettista, nonché l'impegno formale di presentare prima dell'inizio dei lavori una documentazione tecnica idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di consumo termico a quanto previsto dalle norme vigenti;

q) per i progetti relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, una documentazione di previsione di impatto acustico con riferimento della normativa vigente in materia.

ART. 38 - DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ PER I INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Fatto salvo quanto disposto nell'art. 93 del D.P.R. 380/01, la domanda di permesso di costruire o la denuncia di inizio di attività nei casi consentiti, per interventi di ristrutturazione edilizia, deve essere corredata, oltre che della documentazione indicata dal precedente art. 38 - lettere da a) ed m), anche dei seguenti atti:

– rilievo in triplice copia dell'organismo edilizio esistente da assoggettare a ristrutturazione edilizia, comprendente piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 con l'indicazione specifica della destinazione d'uso di tutti i vani, compresi gli accessori;

– progetto dell'intervento in triplice copia (piante, prospetti e sezioni in scala 1:100) differenziando, con apposita simbologia o colore, le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione con i necessari dettagli in scala adeguata nonché l'indicazione dei materiali conservati o da impiegare.

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

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

ART. 39 - DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVA AL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

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

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

ART. 40 - PROCEDURA PER LA DENUNCIA D I INIZIO ATTIVITÀ

1) Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali e da una perizia che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie.

2) La denuncia di inizio attività, prima dell'effettivo inizio dei lavori, è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

3) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 precedente decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14ter, 14quater, della legge 7 Agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 precedente decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5) La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6) Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 precedente sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di

appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7) Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

ART. 41 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ

Fatto salvo quanto disposto nell'art. 93 del D.P.R. 380/01, per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 30 per le quali sia esercitabile la facoltà di attuazione attraverso il procedimento della denuncia di inizio di attività, deve essere presentata la documentazione indicata al precedente art. 39.

ART. 42 - DOCUMENTI A CORREDO DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ PER INTERVENTI DI RESTAURO

Fatto salvo quanto disposto nell'art. 93 del D.P.R. 380/01, la domanda di denuncia di attività per interventi di restauro deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) titolo comprovante la disponibilità dell'organismo edilizio oggetto dell'intervento;
- b) relazione tecnica descrittiva dello stato di fatto con i necessari riferimenti storici nonché dei materiali impiegati;
- c) estratto catastale;
- d) rilievo in triplice copia cronologico e critico dello stato di fatto con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie e sezioni in scala 1:50 relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture, pavimenti, rivestimenti, infissi ed alle destinazioni d'uso dei vari ambienti della costruzione ed accessori nei limiti dell'intervento proposto;
- e) progetto di intervento in triplice copia in scala 1:50 con piante e sezioni quotate differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione con i necessari dettagli in scala adeguata e l'indicazione dei materiali da mantenere e da impiegare;
- f) progetto dello stato finale in triplice copia in scala 1:50 o 1:100 con l'individuazione delle destinazioni d'uso di tutti i vani della costruzione ed accessori;
- g) ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici;
- h) documentazione fotografica a colori;
- i) documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-documentarie eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti di archivio e bibliografiche atte a dimostrare il miglioramento della qualità edilizia e morfologica che si potrà ottenere con l'intervento edilizio progettato;
- j) schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
- k) ogni ulteriore documento richiesto dal presente Regolamento Edilizio, da norme di legge o di altro regolamento;
- l) autorizzazione ai sensi del D. Lgs. 42/2004, se dovuta.

ART. 43 - DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ PER INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

La domanda di denuncia di inizio attività per gli interventi di demolizione di cui al precedente art. 8 deve essere corredata di:

- a) titolo comprovante la disponibilità dell'immobile da demolire;
- b) relazione tecnica illustrativa;
- c) elaborato in triplice copia in scala adeguata 1:5.000 o 1:1.000 rappresentativo della collocazione dell'immobile nel contesto urbano o territoriale;

- d) nel caso sull'area di risulta fosse prevista una futura edificazione legata alle volumetrie preesistenti, occorre produrre un rilievo completo dello stato di fatto in triplice copia comprendente planimetrie, sezioni, computo delle superfici e dei volumi, indicazione delle destinazioni d'uso e documentazione sulla legittimità dell'immobile da demolire;
- e) documentazione fotografica;
- f) relazione in merito alle modalità tecniche della demolizione;
- g) indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda per l'esecuzione di interventi sull'area di risulta;
- h) in caso di demolizione parziale è prescritta la verifica della stabilità della residua parte della costruzione da attestare da un tecnico abilitato in uno con il formale impegno del rispetto dell'uso attuale della stessa parte residua.

ART. 44 – CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

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

Il permesso deve contenere:

- a) il riferimento alla domanda presentata (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione e numero di protocollo, nominativo del progettista e del D.L.);
- b) l'indicazione del tipo di intervento autorizzato e delle destinazioni d'uso;
- c) i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione, l'indicazione della destinazione urbanistica dell'area interessata;
- d) il riferimento al titolo in forza del quale è stato richiesto il permesso di costruire;
- e) il riferimento agli eventuali nulla-osta e/o autorizzazioni vincolanti ai fini del rilascio dell'atto con l'indicazione di eventuali prescrizioni poste;
- f) l'indicazione, per i permessi a titolo oneroso, degli estremi dei versamenti già effettuati per oneri concessori, nonché le modalità di riscossione delle ulteriori quote e le relative garanzie fidejussorie;
- g) per i permessi non onerosi, la citazione della norma che ne stabilisce la gratuità;
- h) il riferimento all'eventuale atto d'obbligo con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale dei relativi contributi nonché gli estremi della garanzia fidejussoria prestata;
- i) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati e ultimati;
- j) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori nonché le eventuali modalità e condizioni esecutive imposte per l'attuazione dell'intervento;
- k) il riferimento all'eventuale convenzione cui il rilascio della concessione è correlato.

Fatto salvo quanto disposto nell'art. 94 del D.P.R. 380/00, il permesso di costruire viene notificato al richiedente dallo sportello unico con una copia del progetto approvato debitamente vistato.

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

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi grafici di progetto ed ottenerne copia entro 30 giorni mediante richiesta motivata e dietro pagamento delle relative spese e diritti.

ART. 45 - ESERCIZIO DEI POTERI SOSTITUTIVI REGIONALI

Decorsi inutilmente i termini di cui ai precedenti articoli per la conclusione del procedimento relativo alla richiesta del permesso di costruire, l'interessato, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, può richiedere allo sportello unico che il dirigente competente si pronunci entro quindici giorni dalla data di ricezione della richiesta.

Di tale istanza, viene data notizia al Sindaco dal responsabile del procedimento.

Decorso inutilmente quest'ultimo termine, l'interessato, ferma restando la facoltà di ricorso in sede giurisdizionale avverso il silenzio – rifiuto, può inoltrare istanza di intervento sostitutivo al competente organo della Regione Lazio che entro i quindici giorni successivi, nomina un Commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni.

L'inutile decorrenza anche di quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio – rifiuto.

ART. 46 - TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 11 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, è trasferibile ai successori od aventi causa a semplice richiesta dell'avente diritto e senza formalità specifiche.

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

Il cessionario può richiedere la voltura a suo nome del titolo abilitativo, ma l'originario titolare non rimane liberato dalle obbligazioni connesse con l'atto salvo che il nuovo titolare non fornisca garanzie ritenute idonee dall'Amministrazione.

ART. 47 - ANNULLAMENTO D'UFFICIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il potere di annullamento d'ufficio del permesso di costruire deve essere esercitato in conformità ai principi che regolano i procedimenti di autotutela della pubblica Amministrazione.

Prima di procedere all'annullamento del permesso assentito, l'autorità competente deve indicare agli interessati, con la comunicazione dell'avvio del relativo procedimento, gli eventuali vizi delle procedure amministrative non riconducibili all'Amministrazione e gli elementi progettuali o esecutivi che risultino in contrasto con le norme o regolamenti vigenti, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni per provvedere alle modifiche richieste.

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

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

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

ART. 48 - MAPPA DEGLI ASSERVIMENTI DI AREE.

All'ultimazione dei lavori, edifici e relative aree vengono controllati alla presenza del titolare del permesso e riportati definitivamente, con segno indelebile sulle mappe catastali. 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.

Presso la Sezione Pianificazione Urbanistica e Gestione del Territorio è conservata una copia delle mappe catastali vigenti, firmate al Dirigente e in forma informatizzata da aggiornarsi sulla base dei permessi rilasciati.

CAPO V - Contributo di costruzione

ART. 49 - CONTRIBUTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività ad esso alternativa per gli interventi di cui al precedente art. 30, comma 4, comportano di norma la corresponsione di un contributo commisurato

all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, come stabilito dagli articoli 16 e 19 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni. Salvo i casi di esenzione totale o parziale previsti dall'articolo 17 dello stesso decreto.

In caso di rinuncia, annullamento d'ufficio o se il concessionario non abbia realizzato in tutto o in parte le opere autorizzate, i contributi di cui al precedente comma 1 saranno proporzionalmente restituiti.

ART. 50 – RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - RISCOSSIONE

Valgono i disposti degli articoli 42 e 43 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

TITOLO IV - NORME PER LA PROGETTAZIONE CAPO VI - Prescrizioni edilizie

Art. 51 - INDICI E PARAMETRI EDILIZI – DEFINIZIONI

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

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

Sono esclusi dal calcolo della superficie utile lorda e dal calcolo del volume edificabile, fatto salvo quanto disposto per la determinazione degli oneri concessori:

1. le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio, in forma di pilotis ovvero le tettoie aperte su uno dei lati o, maggiori;
2. degli ascensori le scale di sicurezza e dei vani corsa degli impianti di sollevamento;
3. le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale;
4. le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici dei vani di passaggio delle canalizzazioni calcolate in corrispondenza dei piani abitabili o agibili, le superfici degli spazi di accesso, cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio;
5. con le limitazioni di cui all'art. 3, punto 1 lettera e.6) del D.P.R. 380/01, il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml 2,20. Per 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 d'intersezione teorica delle due falde. Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato e nei limiti di cui alla lettera e.6, art. 3 del D.P.R. 380/01. 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.

6. in aree agricole o in insediamenti produttivi, le intere superfici destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, situate a livello del suolo.

7. i volumi accessori, nei limiti di cui alla lettera e.6, art. 3 del D.P.R. 380/01, 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.

Rimangono esclusi, in sede di redazione dei progetti, dal calcolo della s.l.p. gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri e porticati così come definiti al punto 3.8 della Circolare Assessorato Urbanistica e Casa n. 45/REC del 03.12.1999.

Nei piani di cui ai precedenti punti 5 e 7 è ammessa la realizzazione dei servizi igienici denominati "wc/lavatoio";

f) Indice di utilizzazione territoriale (Ut): è il rapporto tra la superficie lorda della costruzione e la superficie territoriale (ST).

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

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

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

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

k) Volume della costruzione (V): la somma dei prodotti della superficie utile lorda (Sul) di ciascun piano della costruzione per l'altezza effettiva interpiano:

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

l) Altezza della costruzione (H): è l'altezza delle varie fronti della costruzione misurata come indicato al successivo articolo 53.

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

n) Distacchi dai confini interni del lotto: è la distanza minima della costruzione dai confini interni del lotto di terreno asservito;

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

ART. 52 – DISTACCHI

Il distacco dai confini è la distanza tra la proiezione della parete dell'edificio (ivi compresi eventuali aggetti) misurata nel punto di massima sporgenza e la linea di confine del lotto impegnato dalla costruzione.

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

I distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) e dalla linea di demarcazione con aree pubbliche devono essere tali da consentire, in ogni caso, salvo diverse prescrizioni contenute nello strumento attuativo, l'osservanza dei limiti di distanza tra i fabbricati stabiliti, nel loro valore minimo, dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 con le eccezioni previste dallo stesso decreto. Nell'ipotesi di due aree edificabili limitrofe, con diversa destinazione di zona, può essere consentita, previo accordo tra i proprietari, la costruzione di un unico corpo di fabbrica sulla linea di delimitazione di zona, curando che su ciascuna delle due aree insista la quota parte di cubatura realizzabile secondo l'indice di fabbricabilità e la destinazione d'uso ad essa relativa.

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

Per facciate fronteggianti prive di finestre di stanze abitabili, si osservano le norme dettate per le chiostrine dal successivo art. 56 purché la distanza di un fronte rispetto all'altro non sia superiore a m.10,00.

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

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

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

Per le distanze delle costruzioni e recinzioni dal confine stradale vanno, comunque, osservate le disposizioni di cui al vigente codice della strada.

ART. 53 – INCLINATE

Per quanto riferisce alle inclinate, il regolamento edilizio fa espresso riferimento alle N.T.A del vigente Piano regolatore generale.

ART. 54 - SISTEMAZIONE DELLE ZONE DI DISTACCO TRA I FABBRICATI

Nel caso in cui i piani interrati eccedano la superficie del sovrastante piano terreno, la copertura della parte esterna dovrà essere prevista con una idonea sistemazione a verde su coltre vegetale di almeno 1,00 mt. per non meno del 50% della loro estensione, mentre il restante 50% può essere destinato a zona pedonale o a parcheggio.

La quota delle sistemazioni esterne in corrispondenza dei confini per terreni in pendio non può determinare, a sistemazione avvenuta, un dislivello superiore a 1.00 mt. rispetto alla quota preesistente misurata in corrispondenza della linea di confine.

ART. 55 - PARCHEGGI

La dotazione di parcheggi deve rispettare le norme vigenti in materia, in particolare la legge 6 Agosto 1967 n. 765, il DM 2 Aprile 1968 n. 1444, la legge 24 Marzo 1989 n. 122, oltre le previsioni degli strumenti urbanistici generali e/o attuativi.

In linea generale nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a un metro quadro ogni 10 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi in aggiunta a quelli già imposti dal P.R.G.

Per spazi a parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente o anche in aree limitrofe che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

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

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

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

ART. 56 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Fermo restando quanto stabilito dall'art. 3, punto 1 lettera e.6) del D.P.R. 380/01, sono considerate costruzioni accessorie quelle che si aggiungono al fabbricato principale destinato alla residenza, ad uffici o ad altre attività per migliorarne la fruibilità con destinazioni utilizzative complementari quali, ad esempio, portineria, box per singole autovetture, ripostigli, tettoie, ecc., salvo diritti di terzi potranno essere ubicate anche all'interno degli spazi di distacco dai confini interni.

Le costruzioni accessorie comprese quelle interrate, devono essere a diretto ed esclusivo servizio del fabbricato principale e ricadenti nello stesso lotto di terreno.

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

La destinazione d'uso delle costruzioni accessorie deve essere vincolata attraverso apposito atto d'obbligo.

ART. 57 - VOLUMI TECNICI

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

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

In base alla normativa vigente per l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche ed al fine di incentivare l'installazione di ascensori o impianti simili nel caso di edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione non obbligati alla immediata installazione di detti impianti, l'intero vano

corsa viene considerato “volume tecnico” e quindi non computato nel volume e nella superficie edificabile ai fini urbanistico - edilizi.

Seppur esclusi dal calcolo del volume, non sono, invece, da considerarsi come volumi tecnici i locali sottotetto, i vani scala e ascensore per la parte sottostante al terrazzo di copertura o dell'imposta del tetto, le soffitte, gli stenditoi coperti, i bucatoi.

ART. 58 – CORTILI

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

La normale libera tra pareti fronteggianti non può essere inferiore al doppio dell'altezza di ciascun corpo di fabbrica con un minimo di mt. 10,00 se anche una sola delle pareti è dotata di finestre.

La misura della normale libera si intende al netto delle proiezioni orizzontali di qualsiasi sporgenza posta all'interno dei cortili con esclusione di cornicioni, pensiline con aggetti non superiori a mt. 1,00.

ART. 59 - CHIOSTRINE.

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

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

m. 4 per pareti opposte di altezza fino a mt. 12,00

m. 5,00 per pareti opposte di altezza da mt. 12,00 a mt. 18,00

m. 6,00 per pareti opposte di altezza oltre m. 18.

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

ART. 60 - ELEMENTI AGGETTANTI

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

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

Quando aggettino su strade pubbliche o aperte al pubblico transito, i balconi, i volumi e le pensiline non sono consentiti fino ad un'altezza di mt. 3,50 dal piano del marciapiede mentre in assenza di questo, l'altezza deve essere non inferiore a mt. 4,50.

La sporgenza massima dei balconi sui prospetti a filo strada non dovrà superare 1/10 della larghezza della sezione stradale ed in ogni caso non dovrà superare i mt. 1,50.

Gli aggetti di balconi, bow-window e pensiline non possono in nessun caso invadere le zone di distacco.

ART. 61 - COPERTURA DELLE COSTRUZIONI

La copertura della costruzione può essere realizzata a terrazzo o a tetto e costituisce elemento architettonico della stessa costruzione per cui la sua realizzazione deve corrispondere a precise previsioni progettuali per quanto riguarda sia l'aspetto formale e sia i materiali impiegati.

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

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

I terrazzi di copertura di ambienti abitabili o comunque utilizzabili devono essere impermeabilizzati

con manti multipli adeguatamente coibentati e dotati di pavimentazione. In alternativa, può essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria ventilata mediante apertura verso l'esterno munita di griglia.

Nelle coperture a tetto, la pendenza delle falde deve, di norma, risultare inferiore al 35% salvo maggiori pendenze imposte da esigenze compositive tecnologie dovute ad esigenze inerenti il risparmio energetico come l'installazione di collettori solari e di estetica delle costruzioni, le cui coperture potranno essere realizzate in funzione del tipo edilizio adottato.

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

All'estremità inferiore delle falde, il tetto deve essere munito di canale di gronda.

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

Verso gli spazi pubblici, i discendenti pluviali delle nuove costruzioni devono risultare interni alle murature perimetrali per un'altezza non inferiore a mt.2,50 dal piano del marciapiedi mentre sugli altri prospetti ne è consentita l'installazione completamente all'esterno avendo cura di realizzare il tratto terminale in materiale indeformabile per un'altezza non inferiore a mt.2,00. Negli interventi di ristrutturazione edilizia di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui rispettivamente all'art. 3, comma 1, lett. d), e) ed f) del decreto del Presidente della Repubblica 06 Giugno 2001, n.380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e s.m.i. è obbligatorio il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione.

Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici.

Sono altresì fatti salvi, nel caso di ristrutturazione edilizie, eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati relativi agli interventi per il recupero ed il riutilizzo delle suddette acque piovane e grigie.

ART. 62 – RECINZIONI

Le aree fronteggianti strade o spazi pubblici devono essere recintate.

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

Le nuove recinzioni verso gli spazi pubblici possono essere realizzate:

- in muratura e zoccolatura esterna in pietrame o elementi prefabbricati per un'altezza non superiore a mt.1,10 e sovrastante ringhiera metallica di altezza tale da raggiungere complessivamente mt. 1,80;
- in muratura di altezza massima di mt. 1,80 dal piano di campagna interrotta da aperture di varia forma e dimensioni, che armonizzi forma e materiali;
- lungo i confini interni la recinzione può essere realizzata, oltre che in muratura, anche con siepi mantenute ad un'altezza non superiore a mt. 1,80 dal piano di campagna.

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

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

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

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

Il posizionamento delle recinzioni fronteggianti strade pubbliche e aperte al pubblico transito deve rispettare, laddove prescritto, le disposizioni del codice della strada e di eventuali strumenti urbanistici attuativi vigenti comprese quelle relative alle aree di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso.

ART. 63 - PASSI CARRABILI

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

I passi carrabili devono essere individuati con il prescritto segnale.

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

Nelle nuove costruzioni, tra il cancello di accesso e la rampa di collegamento agli spazi interrati deve di norma risultare un tratto della carreggiata in piano non inferiore a mt. 4.00.

ART. 64 – RAMPE

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

Tutte le rampe pedonali o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle determinazioni di settore per il superamento delle barriere architettoniche.

Le rampe esistenti sono mantenute nello stato di fatto.

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

La larghezza minima della carreggiata deve corrispondere alle seguenti misure:

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

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

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

Le rampe pedonali devono avere una larghezza minima di mt. 1,50 ed una pendenza compresa tra il 5% e l'8%.

Le rampe carrabili e pedonali devono essere realizzate con pavimentazione in materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque meteoriche da raccogliere in un pozzetto del sistema fognante munito di griglia metallica posto al termine del tracciato a quota inferiore.

Devono, inoltre, essere attrezzate su un lato con un corrimano posto all'altezza di mt. 0,90 dalla pavimentazione e, se carrabili, con un percorso pedonale con pendenza non superiore all'8% e larghezza minima di mt. 1,50.

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

ART. 65 – INTERCAPEDINI

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

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

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

ART. 66 – PORTICATI

Sono esclusi dal calcolo del computo dei volumi i porticati e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito; in tal caso devono avere una larghezza minima di mt. 3,00 ed un'altezza utile non inferiore a mt. 3,00 da elevare a mt. 4,00 se il porticato si estende su strade pubbliche.

Sono altresì esclusi i porticati (o pilotis) diversi da quelli di cui al punto precedente, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente. I porticati con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta.

L'Autorità Comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impegno di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature i rivestimenti e le tinteggiature. Nel caso in cui le aree porticate e/o pilotis non sono soggette a servitù di uso pubblico né è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semi aperti, h Max =>1,50.

ART. 67 – PREFABBRICATI

1. Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.

2. I prefabbricati in lamiera dovranno essere del tipo preverniciato, colorati con tinte che si armonizzano con l'ambiente circostante, è consentita l'installazione di prefabbricati in lamiera colore naturale zincata nelle zone industriali, artigianali ed agricola nel rispetto della normativa vigente,

3. l'installazione di strutture leggere quali gazebo, pergolati, tende etc. non infissi al terreno non necessitano del titolo autorizzativi.

4. ammessa la costruzione di verande, in legno o metallo, con copertura in tegole, legno e tegole olandesi e/o strutture simili, allorché l'autorizzazione alla loro costruzione singola sia debitamente autorizzata dal "condominio". La veranda, in quanto spazio chiuso, si configura quale volumetria e, come tale, rientra nel computo volumetrico dell'edificio afferente; per la realizzazione della stessa è necessario il permesso a costruire.

5. E' ammessa la costruzione di Tettoie, in legno o metallo, con copertura in tegole, legno e tegole olandesi e/o strutture simili, allorché l'autorizzazione alla loro costruzione singola sia debitamente autorizzata dal "condominio". La tettoia, in quanto spazio aperto, non si configura quale volumetria e come tale non rientra nel computo volumetrico dell'edificio afferente, per la realizzazione della stessa è sufficiente la D.I.A.

ART. 68 - MARCIAPIEDI E PERCORSI PEDONALI

Nel centro abitato, tutte le strade di nuova costruzione devono essere munite di marciapiede o percorso pedonale, con larghezza minima di mt. 1,50 ed elevazione, rispetto al contiguo piano

stradale, non superiore a mt. 0,15. Qualora situazioni dipendenti dal traffico lo dovessero richiedere, l'Amministrazione comunale può disporre che i marciapiedi e i percorsi pedonali siano protetti sul lato strada con barriere metalliche.

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

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

ART. 69 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici ovvero alla ristrutturazione di interi edifici preesistenti devono essere redatti nell'osservanza delle prescrizioni tecniche dettate dalle vigenti leggi e regolamenti per garantire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Devono in particolare essere osservate le disposizioni di cui alla legge nazionale n. 118/71 al D.P.R. n. 384/78, alla legge nazionale n. 13/89, al D.M. n. 236/89, alla legge nazionale n. 104/92, al D.P.R. n. 503/96, al D.P.R. n. 380/01 (artt. 77-78-79-80-81-82), oltre alla legge regionale n. 74 del 4 Dicembre 1989.

In particolare nelle progettazioni dovranno essere rispettate le linee guida previste nella Deliberazione della Giunta della Regione Lazio n. 424 del 27 Marzo 2001, pubblicata sul supplemento ordinario n. 4 al Bollettino Ufficiale n. 17 del 20 Giugno 2001.

Le suddette disposizioni si intendono recepite, quale parte integrante nel presente regolamento edilizio.

ART. 70 - REGOLAMENTO DI CONFINI

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

ART. 71 - DEROGHE

Fermo restando quanto stabilito all'art. 94 della L.R. 14/99 relativamente agli edifici alberghieri nonché per l'esecuzione di costruzioni ed opere lungo le coste marine e le rive dei laghi, nonché in altri territori della Regione individuati da specifica legge di settore è consentito l'esercizio della facoltà di deroga alle disposizioni di cui al presente Regolamento Edilizio per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

La deroga deve essere autorizzata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di altezze massime degli edifici e delle distanze minime delle costruzioni dai confini, dalla linea di delimitazione degli spazi pubblici e dal ciglio stradale nonché tra fabbricati.

Il rilascio del permesso di costruire deve osservare anche in caso di deroga il procedimento di cui ai precedenti artt. 35 e 36 ed il termine per la sua conclusione decorre dalla data della suddetta deliberazione consiliare.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli art. 7, 8, 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

CAPO VII - Prescrizioni igieniche

ART. 72 - IL TERRENO EDIFICABILE

I terreni da impegnare per l'edificazione che risultassero già utilizzati per discariche o deposito di materiali insalubri devono essere preventivamente oggetto di interventi di bonifica. La previsione di tali interventi e la loro natura deve essere descritta compiutamente nella relazione tecnica del progetto edilizio e il richiedente la concessione edilizia deve assumere formale impegno per la loro realizzazione prima dell'inizio della costruzione con l'osservanza di eventuali prescrizioni che fossero imposte dal competente Ufficio della ASL in sede di rilascio del nulla-osta sanitario in merito al progetto edilizio.

Nei casi di terreni permeabili, dovranno essere previste soluzioni adeguate a protezione delle strutture della costruzione dalle infiltrazioni d'acqua e dall'umidità.

ART. 73 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

A1 - Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A2 - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

- laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

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

- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

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

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

S1 - Servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro e angoli cottura.

S2 - a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;

f) lavanderia, stenditoi e legnaie;

g) salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme dei preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

S3 - a) disimpegni inferiori a 10 mq.;

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;

c) vani scala colleganti solo due piani.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'amministrazione.

ART. 74 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

Tale norma non si applica all'interno del centro storico dove nei locali di categoria A2 dovranno essere previsti adeguati sistemi di ventilazione forzata.

Le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche ml. 2,10;

- superficiali mq 9,00 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, di mq. 30,00)
- cubiche mq. 24,30.

L'altezza minima dei locali di categoria A1), senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in metri 2,70 netta, per la categoria A2) deve essere pari ad almeno metri 3,30.

Quest'ultimo parametro non si applica quando i locali di categoria A2) siano ubicati all'interno del centro storico, dove saranno mantenute le altezze preesistenti con un minimo consentito di metri 2,70 senza che questo costituisca pregiudizio per le destinazioni d'uso salvo che per attività particolari quali vapoforni, locali adibiti alla preparazione di cibi cotti, attività artigianali che prevedono lavorazioni con impiego di prodotti chimici e/o macchinari che alterino il microclima dell'ambiente.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella del pavimento deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq 0,40.

Tale norma non si applica per i locali di categoria S3.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima consentita è di metri 2,40, con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2,00.

I locali di categoria S1) dovrebbero preferibilmente avere accesso ai locali di categoria A attraverso disimpegno; tale norma non si applica per i locali destinati ad angolo cottura e per quelli posti all'interno del centro storico.

I cavedi e le chiostrine quando esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione, dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno aerare e illuminare solo locali di categoria S1 e S2; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm. salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm.

Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso della acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni.

ART. 75 - IMPIANTI SPECIALI

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, di refrigerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'amministrazione, su parere dell'ufficio sanitario, può caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di categoria S aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo dell'aria per i locali da ventilare.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'ufficio sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

ART. 76 - CLASSIFICAZIONE DEI PIANI

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 o S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti e a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

ART. 77 - PIANI INTERRATI

I piani interrati possono essere destinati esclusivamente a cantine, parcheggi condominiali, autorimesse, depositi, magazzini, archivi-deposito, in essi possono essere realizzati wc, wc-lavatoi, stenditoi, essiccatoi ed impianti a servizio del sovrastante edificio.

Altre destinazioni, se consentite dagli strumenti urbanistici, potranno essere ammesse per comprovate esigenze funzionali della costruzione.

L'areazione può essere forzata o naturale ed in quest'ultimo caso essa deve essere ottenuta mediante aperture in comunicazione con intercapedini di idonee dimensioni e coperte a livello del piano stradale o di campagna con griglie metalliche, lastre di vetro-cemento o materiali simili.

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

Il piano di calpestio deve risultare isolato dal terreno sottostante attraverso solaio o vespaio dello spessore non inferiore a cm. 30.

Le pareti a contatto con terrapieni devono essere adeguatamente impermeabilizzate sui lati esterni ed interni. Sul lato interno potrà essere realizzata una fodera protettiva in laterizio forato distanziata dal muro perimetrale.

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

È escluso dal calcolo della cubatura l'altezza fuori terra di ml. 0.70, compreso il primo solaio fuori terra.

ART. 78 - PIANI SEMINTERRATI

1. I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad abitazione.

2. I locali seminterrati costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i seguenti requisiti:

- a) altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
- b) vespaio aerato di m. 0,50 di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, rispetto degli indici di fonoisolamento di cui alle norme vigenti;
- c) aeroilluminazione naturale diretta come previsto nel capo 4 del presente titolo o condizionamento e illuminazione artificiale;
- d) scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
- e) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, detti locali possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali; in tal caso rientrano nel computo volumetrico dell'edificio afferente.

3. I locali sotterranei costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i requisiti di cui al comma 2. I locali sotterranei possono essere destinati agli usi di cui al medesimo comma 2, con esclusione delle attività di cucina. La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto di deroga dell'Autorità sanitaria.

4. I locali seminterrati e sotterranei privi dei requisiti di cui al comma 2 non costituiscono spazi agibili e possono essere adibiti a locali accessori quali depositi, archivi, lavanderie nonché vi possono essere realizzati servizi igienici (quali wc, wc-lavatoio). Se condominiali, i locali seminterrati e sotterranei sono accessibili dal vano scala comune; se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza attraverso disimpegno chiuso, solo nel caso in cui non siano forniti di impianto di riscaldamento. Essi possono essere dotati di impianto elettrico e impianto di riscaldamento.

ART. 79 - PIANI TERRENI

I piani terreni, negli edifici di nuova costruzione, qualora destinati a negozi, laboratori e pubblici esercizi debbono possedere i seguenti requisiti:

- altezza interna di mt. 3,00 misurata dal piano di pavimento al soffitto, con altezza minima netta di mt. 2,70 ed intercapedine di isolamento contro soffittata; nel caso di ristrutturazioni sono consentite altezze inferiori, secondo la normativa vigente;
- piano di calpestio su solaio o vespaio aerato per l'intera superficie;
- vano porta, vetrina o finestra di ciascun esercizio all'aria libera, della superficie complessiva pari ad 1/8 della superficie degli ambienti; nei locali aventi una lunghezza superiore a mt. 7, dovrà essere prevista un'apertura a riscontro o ad aerazione forzata;
- la disponibilità di un servizio igienico che, nel caso di esercizi pubblici o di uso pubblico dovrà essere dimensionato per soddisfare le esigenze di superamento delle barriere architettoniche.

Tale servizio igienico potrà essere localizzato anche in locali al piano interrato o seminterrato sottostanti all'esercizio solo in casi in cui la localizzazione soddisfi le prescrizioni igieniche di cui all'art. 74 ed a condizione che possa esserne consentita l'accessibilità e fruizione ai portatori di handicap.

ART. 80 - PIANI DESTINATI AD ABITAZIONE

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

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

ART. 81 - SOFFITTI INCLINATI

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi indicati negli articoli precedenti.

ART. 82 - CUCINE, BAGNI, W.C.

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

- le cucine debbono avere un'altezza utile non inferiore a quella degli altri ambienti adibiti ad abitazione, cubatura non inferiore a mc. 15 ed almeno una finestra apribile all'aria aperta della superficie minima di mq. 1,50;
- l'altezza utile minima interna dei locali adibiti a bagni e W.C. è fissata in mt. 2,40. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di un sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura

del locale. In quest'ultimo caso gli apparecchi sanitari devono essere collegati ad acquedotti ed i relativi scarichi devono essere dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
– per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti apparecchi igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

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

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

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

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

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

ART. 83 - CORRIDOI, DISIMPEGNI E RIPOSTIGLI

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

Non possono essere considerati quali ripostigli o simili gli ambienti, muniti di finestra apribile, che abbiano una superficie superiore a mq. 5.

ART. 84 - SOTTOTETTI

Ferme restando le disposizioni di cui ai precedenti articoli 51, i locali sottotetto dovranno osservare le prescrizioni che seguono:

a) Il volume entro le falde del tetto con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti deve avere altezza utili al colmo del tetto non superiore a m 2,20.

Per volume entro le falde del tetto si intende quello formato dal piano del calpestio del volume accessorio e dai 2 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 dal piano di calpestio come sopra definito, alla linea di incontra 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-depositi 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.

b) Se destinati ad abitazione:

- l'altezza utile interna sul lato dell'imposta della falda non deve risultare inferiore a mt. 2,00 e quella massima in corrispondenza della linea di colmo deve esser tale da determinare un'altezza media non inferiore a mt, 2,70;
- le dimensioni in pianta dei locali devono corrispondere a quelle indicate al precedente art. 80;

- l'aerazione e l'illuminazione naturale possono essere assicurate con abbaini il cui numero e dimensione dovranno essere rapportate all'insieme della costruzione attraverso adeguate soluzioni architettoniche;
- devono essere dotati di idonea contro soffittatura tale da creare un distacco dall'intradosso della falda di almeno 25 cm. ventilato con prese d'aria dall'esterno.
- qualora le norme di zona consentissero il recupero a fini abitativi dei sottotetti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio, tale recupero è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di mt. 2,40 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi mt 1,50 per la superficie relativa.
- Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi rientrati nelle falde del tetto per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e, qualora permesso, modificazioni delle altezze di colmo e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima ammessi dallo strumento urbanistico.
- Il progetto di recupero dei sottotetti, classificato come ristrutturazione edilizia, deve prevedere idonee opere di isolamento termico.

ART. 85 – SCALE

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

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

Le rampe di scale che costituiscono parte comune dell'edificio devono avere una larghezza minima di mt. 1,20 ed i gradini devono avere una pedata non inferiore a cm. 30 Il profilo del gradino deve essere a spigolo arrotondato.

Il parapetto verso il vuoto deve avere un'altezza minima di un metro con corrimano posto ad un'altezza di mt. 1,00.

Le rampe di scale che non costituiscono parte comune dell'edificio e non sono di uso pubblico, ma collegano due livelli all'interno di una stessa abitazione, o studio professionale, devono avere una larghezza minima di metri 1,00.

Le scale di collegamento verticale tra i servizi, sottotetto o interrato devono avere una larghezza minima di 0,80.

ART. 86 - EDIFICI NON DESTINATI AD ABITAZIONI

Per gli edifici ed ambienti non destinati ad abitazione ma che prevedono sosta di persone (quali attrezzature scolastiche, uffici, alberghi, sale di spettacolo, ecc.) si applicano in linea di massima le prescrizioni del presente capo nell'osservanza delle specifiche disposizioni di legge e regolamentari che disciplinano le singole destinazioni.

Soluzioni diverse, potranno essere consentite qualora a giudizio degli Organi competenti per singole materie, risultino comunque integralmente osservate le norme igieniche e di sicurezza prescritte e le soluzioni stesse siano sorrette da una valida impostazione progettuale.

Nella progettazione degli asili nido, scuole materne e dell'obbligo, pubbliche e private, dovranno comunque essere rispettate le specifiche norme di legge e regolamentari che ne disciplinano le caratteristiche ubicative e dimensionali nonché le condizioni per la loro fruizione.

ART. 87 – COSTRUZIONI IN ZONA AGRICOLA

Le costruzioni consentite in zona agricola di PRG devono essere dimensionate, per le destinazioni d'uso correlate alle esigenze funzionali della specifica attività, in base ai parametri costruttivi stabiliti dallo strumento urbanistico e/o dai piani d'utilizzazione aziendale nel rispetto della L.R. 22 Dicembre 1999, n. 38 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono ammessi "complessi agricoli" e "borghi agricoli"

Le abitazioni rurali in particolare devono essere tipologicamente progettate oltre che in funzione della disponibilità volumetrica derivante dall'applicazione del previsto indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria per tale destinazione d'uso anche per un loro corretto inserimento nel contesto ambientale tipico della campagna romana in cui andranno ad inserirsi.

Dovranno di norma essere coperte a tetto.

E' consentita, al piano terreno, la previsione di locali per deposito attrezzi e ricovero macchine agricole che potranno essere escluse dal computo del volume abitativo e ricompresi in quello per annessi agricoli se disponibile in base alle norme di PRG. In tal caso l'accesso all'abitazione situata al piano sopraelevato può essere previsto attraverso una scala esterna con adeguata soluzione architettonica.

Tutti i locali non computati nella cubatura residenziale devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere aperture in diretta comunicazione con locali d'abitazione.

E' fatto divieto di adibire locali d'abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. Per tale operazione il proprietario del fondo dovrà provvedere i locali necessari.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera ed in generale al ricovero animali, dovranno in ogni caso essere separati dalle abitazioni.

Le stalle, gli ovili, i pollai, i porcili non dovranno prospettare sulla pubblica via, dalla quale disteranno almeno m. 10,00 oltre le distanze fissate dal D.M. 01/04/68 a protezione del nastro stradale.

L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a ml. 3,00. Le stalle debbono avere una superficie non minore di mq. 15,00 per ogni capo grosso di bestiame e di mq. 10,00 per il bestiame minuto, e devono essere ben ventilate ed aerate.

Per tutte le costruzioni rurali devono essere scrupolosamente osservate le disposizioni vigenti in materia di smaltimento delle acque, dei liquami e dei rifiuti solidi e le prescrizioni dettate caso per caso dall'Azienda Sanitaria Locale.

ART. 88 - IMPIANTI PER LAVORAZIONI INSALUBRI

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato T.U. e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nel DL n. 626 del 19/9/94.

ART. 89 - ATTIVITÀ RUMOROSE E MOLESTE

Nel centro urbano e nei nuclei abitati del Comune sono vietate le attività rumorose e moleste nonché quelle che comportano alterazioni, anche temporanee, all'ambiente e agli edifici che le accolgono.

Ai fini della tutela valgono i disposti della legge regionale n. 18 del 3 Agosto 2001, recante disposizioni in materia di inquinamento acustico per la pianificazione ed il risanamento del territorio e successive modificazioni ed integrazioni.

Vale comunque in ogni caso quanto indicato dal DPCM (limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno) del 01/03/1991 integrato della suddivisione del territorio comunale in zone tabellate.

In conformità ai disposti di cui alla legge 26 ottobre 1995, n. 447, i progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale ai sensi dell'articolo 6 della legge 8 luglio 1986, n. 349, ferme restando le prescrizioni di cui ai decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri 10 agosto 1988, n. 377, e successive modificazioni, e 27 dicembre 1988, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.4 del 5 gennaio 1989, devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dell'inquinamento acustico delle popolazioni interessate.

Su richiesta del Comune, i competenti soggetti titolari dei progetti dovranno produrre una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere:

i) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;

j) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere), F (strade locali), secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285, e successive modificazioni;

k) discoteche;

l) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;

m) impianti sportivi e ricreativi;

n) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;

E' fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

a) scuole ed asili nido;

b) ospedali;

c) case di cura e di riposo;

d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;

e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma precedente.

Le domande per il rilascio di permessi di costruire relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.

ART. 90 - INQUINAMENTO LUMINOSO

Per quanto attiene l'inquinamento luminoso si rimanda alle disposizioni del Regolamento regionale per la riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso" n. 8 del 18.04.05, emanato in ottemperanza a quanto previsto dagli articoli 3 e 5 della L.R. 23/00

CAPO VIII - Prescrizioni tecnologiche (VEDI ART. 190 DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO)

ART. 91 - OGGETTO DELLE NORME TECNOLOGICHE

Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno al livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività.

I requisiti normali sono i seguenti:

- termici ed igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione nonché per gli interventi sugli edifici esistenti per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere.

Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da vigenti leggi o regolamenti di settore.

Gli interventi bioclimatici ed ambientali su edifici a conservazione, di completamento, di nuova edificazione, sono esclusi dal computo della volumetria dell'edificio, in quanto impianti tecnologici.

ART. 92 QUALITÀ ECOSISTEMICA DEGLI INTERVENTI

Il benessere dell'abitare, il risparmio energetico ed il contenimento nell'uso delle risorse naturali sono gli obiettivi fondamentali posti a base della progettazione.

Pertanto, fermo restando quanto prescritto dalla L.R. 27.05.2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia dal D.lgs 19.08.2005 n. 192, dalla L 9.01.1991 n. 10, nonché da quanto disposto dalla legge n. 244 del 24.12.2007 art.1 commi 288 e 289, che si intendono richiamanti integralmente negli interventi costruttivi saranno previsti materiali e prodotti di cui siano note le caratteristiche positive in merito a:

- basso dispendio energetico in fase di produzione;
- non nocività per gli operatori dei processi produttivi e applicativi;
- assenza di emissione di sostanze tossiche durante il ciclo di vita;
- impiego di materie prime rinnovabili o il più possibile di derivazione "naturale";
- ridotta e semplice manutenibilità;
- rimpiiegabilità o riciclabilità del prodotto una volta terminato il ciclo di vita.

Sarà, anche, adeguatamente valutato il comportamento termico dell'edificio e delle sue parti, organizzato e controllato in fase di progettazione attraverso una attenta interrelazione con il contesto climatico e ambientale per quello che riguarda, ad esempio, l'orientamento dell'edificio, il controllo del flusso termico, l'uso di materiali isolanti ad accumulo termico, la conservazione del calore, l'irraggiamento solare, ecc..

Saranno considerati gli obiettivi di risparmio della risorsa naturale acqua, del raggiungimento di adeguati livelli di benessere termoigrometrico, specie con riguardo alla qualità dell'aria e al raffrescamento estivo degli ambienti e di protezione contro il rumore.

Per ciò che concerne l'impianto elettrico, esso sarà realizzato con uno schema e con un utilizzo di materiali tali da abbattere il più possibile l'inquinamento elettromagnetico prevedendo:

- punti luce con linea dedicata;
- evitando punti luce al soffitto nelle zone notte per non farli corrispondere al letto del piano soprastante;
- utilizzando cavi di distribuzione nella zona notte del tipo schermato;
- installando dei disgiuntori di rete, dedicando una linea separata, realizzata con cavo schermato, al frigorifero e alla caldaia di riscaldamento;
- i fili dovranno essere arrotolati fra loro al momento dell'infilaggio, per ridurre il campo magnetico;
- le scatole saranno schermate con vernice conduttiva a base di grafite e messe a terra;
- gli elementi schermati saranno collegati ad un conduttore separato da quello di protezione dell'impianto;
- tutte le masse metalliche presenti saranno connesse alla linea di schermo con linee indipendenti.

Ai fini del risparmio della risorsa acqua si dovrà prevedere possibilmente l'uso di dispositivi per la limitazione del volume d'acqua per usi domestici precisamente:

- Acceleratori d'acqua per docce e rubinetti.

La loro installazione negli impianti permette, bilanciando le portate d'acqua in ogni punto d'uso, di garantire l'erogazione d'acqua rigorosa e confortevole in ogni zona dell'impianto ed un consumo razionale.

I vantaggi saranno:

- risparmio idrico ed energetico;
- erogazione soddisfacente anche con basse portate e pressioni;
- miglioramento della distribuzione dell'acqua in ogni zona dell'edificio senza ricorrere a pompe e autoclavi;
- riduzione delle spese per l'acqua, l'energia e la depurazione;
- riduzione della manutenzione;
- risparmio compreso tra 20% e 50%.

Per quanto attiene l'organismo edilizio è auspicabile il recupero e la gestione delle acque meteoriche.

Ciò può avvenire tramite la realizzazione di cisterne di raccolta acque piovane per l'utilizzo a scopi di irrigazione giardini, lavaggio autoveicoli, lavaggio vani scale e parti comuni degli organismi edilizi.

Al fine di ridurre i consumi energetici si prevede di intervenire nei seguenti modi:

- riduzione delle perdite di calore tramite serramenti con vetro-camera.
- posizionamento, sotto caldaia, di miscelatore termostatico che consente l'erogazione dell'acqua calda ad un max di 48°C.
- protezione delle reti di distribuzione con idonei isolanti.
- realizzazione di impianti autonomi con caldaie a condensazione che permette il recupero e l'utilizzo delle calorie dei gas d'uscita derivanti dalla combustione, utilizzo di valvole termostatiche che possono consentire un risparmio energetico fino al 20%.

I sistemi di contenimento passivo, debitamente documentati saranno esclusi dal computo della volumetria dell'edificio, in quanto assimilabili ad impianti tecnologici.

ART. 93 - PRESCRIZIONI RELATIVE AI REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI

Compatibilmente con le funzioni dell'edificio ed i costi, si auspica l'inserimento di un impianto di ventilazione controllata eseguito in modo tale da garantire l'estrazione dall'ambiente, di aria carica di vapore acqueo e di agenti inquinanti prodotti dalle normali funzioni degli occupanti.

L'estrazione dell'aria potrà avvenire dagli ambienti cosiddetti "sporchi" (bagni e cucine) attraverso bocchette autoregolanti, mentre l'aria esterna viene immessa negli ambienti "puliti", attraverso bocchette igroregolabili automaticamente.

L'impianto di cui sopra dovrà garantire prestazioni di benessere sull'ordine delle seguenti graduatorie:

- U.R. compresa tra 40% e 60%
- CO₂ < 0,03%
- CO < 0,015%
- V aria < 0,15 m/sec. nei bagni
- V aria < 0,07 m/sec. altri locali
- dB (A) max 40 di giorno
- dB (A) max 30 di notte

Requisiti termici:

Dovrà essere garantita la protezione, dalle basse e dalle alte temperature, dalle varie strutture che compongono le chiusure esterne. Tale protezione deve essere valutata, in regime permanente, tenendo conto: dei coefficienti globali di dispersione superficiale K ((Kcal/h mq. °C W/mq. °C), dei coefficienti di conducibilità termica (Kcal/h m. °C o W/m. °C), dei coefficienti di dispersione lineari (ponti termici) Kl (Kcal/h m. °C o W/m. °C), della massa specifica M (kg/mq). Deve essere inoltre valutata in regime variabile, tenendo conto: dello smorzamento dell'onda termica ϕ (pareti opache ≥ 15 ; coperture, coperture ≥ 25), dello sfasamento dell'onda termica (pareti opache 8-10 ore, coperture 10-12 ore), del posizionamento nelle strutture dell'isolante termico, dell'inerzia termica dell'intero edificio.

Tutto ciò ai fini di contenere i consumi energetici e di realizzare le migliori condizioni di benessere ambientale.

L'isolamento dell'ultimo piano abitabile deve risultare completo e totale, non essendo ammissibile che porzioni di solai ne rimangano prive, al fine di evitare ponti termici e fenomeni di condensa.

L'isolamento termico deve essere realizzato con materiale isolante di adeguata resistenza meccanica, tale da essere inserito tra le pavimentazioni e i solai oppure inserite in controsoffitto, in corrispondenza di portici e spazi aperti. Non è ammesso l'impiego di materiale isolante di tipo leggero. Le pareti divisorie interne non devono interrompere la continuità dell'isolamento termico inserito in spessore di soletta.

Requisiti igrometrici:

Dovrà essere garantita la prevenzione dei fenomeni di condensa sia sulle superfici interne sia all'interno delle chiusure esterne, sia in corrispondenza dei ponti termici, per cui devono essere analizzate opportunamente le caratteristiche di resistenza al passaggio al vapore e verificate le seguenti condizioni:

- la temperatura superficiale interna deve essere superiore alla temperatura di condensazione per una temperatura interna di 20 °C ed una umidità relativa interna del 70%;

- le curve delle pressioni parziali e di saturazione del vapore all'interno delle chiusure esterne non devono avere nessun punto di interferenza (diagrammi di Glaser) nelle condizioni termoigrometriche invernali di progetto, che prevedono condizioni esterne di temperatura - 20C, umidità relativa 80%, e condizioni interne di temperatura +20°C, umidità relativa 70%;

Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'eventuale adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

La temperatura dell'aria e delle superfici interne delle parti opache delle pareti devono essere adeguate alla destinazione d'uso, agli impianti di cui è dotato l'edificio o alle singole unità immobiliari ed alla zona climatica in cui ricadono (da definire a cura del Comune).

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 18° C.

Temperature maggiori possono essere previste:

– nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;
– nei locali destinati a piscine, saune ed attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.

La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi.

La velocità dell'aria prevista in progetto per i locali fruiti dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aerazione, oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori;

– 0,25 mt/s, se i locali non sono destinati ad attività produttive od assimilabili;

– 0,50 mt/s fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico, se i locali sono destinati ad attività produttive od assimilabili.

Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.

Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggere.

Durante l'esercizio degli impianti il proprietario, o per esso un terzo che se ne assume la responsabilità, deve adottare misure necessarie per contenere i consumi di energia entro i limiti di rendimento previsti dalla normativa vigente in materia.

Gli stessi soggetti, sono tenuti a condurre gli impianti ed a disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo la vigente normativa.

Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, gli impianti di riscaldamento devono essere progettati per mantenere una temperatura interna dell'aria non superiore a 18° C. Sono concesse deroghe per quegli edifici nei quali le esigenze tecnologiche o di lavorazione richiedano temperature superiori ed in tal caso, nella relazione tecnica dei progetti edilizi la temperatura dell'aria prescelta deve essere giustificata con elementi tecnici oggettivi. Prima dell'inizio dei lavori, l'Amministrazione comunale deve fornire il benessere per l'adozione di tale temperatura.

La temperatura interna di esercizio non dovrà superare quella di progetto di oltre 2° C. salvo i casi in cui la maggiore temperatura non comporti un maggior consumo di combustibile o in quei casi in cui la maggiore disponibilità di calore in un ambiente sia convenientemente utilizzabile altrove.

I tassi di ventilazione degli ambienti degli edifici industriali e artigianali devono essere calcolati sulla base delle caratteristiche di isolamento termico degli stessi edifici stabilite dalle norme vigenti

con possibilità di deroghe da parte dell'Amministrazione comunale per quegli edifici nei quali le esigenze tecnologiche richiedano maggiori ricambi orari d'aria.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici industriali e artigianali già dotati o da dotare di impianto di riscaldamento, anche a seguito di cambio di attività, l'Amministrazione Comunale, fatto eseguire da un esperto un progetto tecnico-economico, può disporre l'obbligo dell'attuazione globale o parziale dei seguenti provvedimenti:

- isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti;
- isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- isolamento dell'impianto di riscaldamento;
- miglioramento della tenuta dei serramenti.

Il rilascio del permesso di costruire per nuovi edifici industriali e artigianali è subordinato alla presentazione, in uno con il progetto delle opere, del calcolo sommario dell'isolamento termico, ed all'impegno di presentare, prima dell'inizio dei lavori, una documentazione tecnica a firma del proprietario e del progettista, idonea a dimostrare la corrispondenza delle caratteristiche del consumo termico a quanto previsto dalle norme vigenti. In ogni caso dovranno essere osservate le disposizioni e parametri di calcolo dettate, per la fattispecie considerata, dalle vigenti disposizioni.

ART. 94 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA IMPERMEABILITÀ

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche ed asciutte (direttiva CEE 89/106).

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione e rimanere asciutti.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

ART. 95 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA DURABILITÀ

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con interventi di normale manutenzione possono conservare le loro caratteristiche prestazionali ed il loro decoro.

Le pareti dei locali di servizio delle abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni.

ART. 96 - PRESCRIZIONI RELATIVE AI REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Negli ambienti dovrà essere garantita la corretta immissione e regolazione del flusso luminoso secondo le necessità illuminotecniche ed energetiche, adottando un fattore medio di luce diurna di 0,04 - 0,06 per gli spazi ad ufficio e di 0,01 - 0,03 per gli altri spazi.

Le chiusure esterne devono rispondere quindi ai requisiti specifici dei diversi elementi componenti la struttura dell'edificio.

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

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli anti-gabinetti;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi di cottura;
- gli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.

- Gli infissi esterni devono essere dimensionati e posizionati in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".

La superficie degli stessi infissi dei singoli locali degli alloggi, misurata convenzionalmente al netto dei telai, non deve essere inferiore ad 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici degli infissi esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

Gli infissi delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotati di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

ART. 97 - ILLUMINAZIONE ED APPARECCHI ILLUMINANTI

L'impianto di illuminazione sarà realizzato con corpi illuminanti perfettamente inseribili nei luoghi previsti e ad alta flessibilità.

Il grado di protezione meccanica deve essere conforme all'ambiente d'installazione.

Devono essere raggiunti livelli di illuminamento e rese di colore compatibili con le diverse esigenze operative.

Il colore della luce artificiale deve essere il più possibile uguale a quello della luce diurna per evitare differenze disturbanti.

Il rendimento dei corpi illuminanti deve essere 70% ed i coefficienti di riflessione diffusa devono avere valori di circa 80% per i soffitti, 60% per le pareti e 30% per i pavimenti.

ART. 98 - IMPIANTO ELETTRICO

E' esigenza primaria del progetto soddisfare il basso costo di gestione e manutenzione. Si adotteranno, quindi, criteri di progettazione che permettano di minimizzare i consumi energetici, non perdendo di vista gli altri requisiti a cui deve soddisfare la progettazione.

L'impianto sarà completato da rete di terra, la quale deve consistere di una corda interrata di rame nudo di sezione adeguata, posata perimetricamente all'edificio ed integrata da spandenti.

Devono essere raggiunti valori di resistenza totale conformi alle prescrizioni di legge e compatibili con i valori convenzionali di guasto verso terra della rete ENEL.

Ogni apparato elettrico (quadro, utenza motrice, corpo illuminante, presa, ecc.) e le masse metalliche di copertura e delle centrali tecniche devono essere connesse alla rete di terra tramite conduttori di sezione adeguata.

Sulla copertura dell'edificio deve essere realizzata una maglia captatrice di protezione contro le scariche atmosferiche; essa si deve connettere alla rete di terra di base, o attraverso i ferri d'armatura dei pilastri, utilizzati quali calate naturali, o attraverso discendenti posti nelle pareti esterne dell'edificio.

ART. 99 - PRESCRIZIONE RELATIVE AI REQUISITI ACUSTICI

Negli edifici di nuova realizzazione dovrà essere garantita la protezione dai rumori causati da sorgenti esterne all'edificio, trasmessi sia attraverso l'aria sia attraverso corpi rigidi; secondo raccomandazioni delle norme ISO/R 140, ISO/R 354-63 e ISO-TC/43-314 e le prescrizioni raccomandate.

L'isolamento acustico per via aerea ed in particolare di calpestio deve essere realizzato interponendo tra pavimento e struttura portante di tutti i solai uno strato di materiale morbido e resiliente (pavimento galleggiante) impiegando pavimenti aventi un elevato coefficiente di fonoassorbimento e adeguata resistenza all'usura.

I rumori provenienti da sorgenti esterne all'edificio devono essere ridotti mediante l'uso di chiusure esterne opache e di vetri atermici e fonoriducanti, tenendo conto che i livelli statistici della rumorosità stradale, secondo le indicazioni delle Norme UNI 7170/73 valgono di giorno:

- L10 = 75 db (A)

- L90 = 63 dB (A)

Rumori causati da sorgenti interne

Per i rumori che scaturiscono dall'interno dell'edificio devono essere rispettati i seguenti valori:
- il rumore di fondo deve essere contenuto fra i 45-50 dB (A) e deve variare il minimo possibile per evitare disturbi causati da picchi di rumore.

Inoltre per quanto riguarda i rumori prodotti dalle apparecchiature presenti nelle centrali tecniche, ubicate all'interno della struttura edilizia, devono essere ridotti fino ad un valore tale che nei locali adiacenti non venga superato un livello di 45-50 dB (A).

Il materiale fonoassorbente con il quale devono essere eventualmente ricoperte le pareti deve assorbire il 70% dell'energia incidente su tutte le frequenze.

Per i pavimenti l'assorbimento deve essere del 45% dell'energia incidente.

Gli edifici ed impianti devono essere ubicati e progettati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori immessi dalle proprie sorgenti sonore negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi secondo le norme vigenti sulla tutela dall'inquinamento acustico.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti all'interno dei singoli locali non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia, non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali degli alloggi devono assicurare di norma, a porte e finestre, chiuse con adeguato isolamento acustico, una soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non superiore a 40 dB in ore diurne ed a 30 dB in ore notturne.

Ove nei locali contigui ad abitazioni destinati a pubblici esercizi o ad attività commerciali, culturali, ricreative, sportive ed artigianali nei quali siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 70 dB, l'Amministrazione Comunale può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici aventi indici diversi da quelli normativi e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale.

All'atto del rilascio dei permessi di costruire relativi a nuovi impianti ed infrastrutture relative ad attività produttive, sportive e ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, l'Amministrazione Comunale provvederà al controllo del rispetto della normativa vigente per la tutela dell'inquinamento acustico con riferimento alla prescritta documentazione di previsione di impatto acustico allegata alle relative domande.

I progetti relativi alla costruzione di strade, discoteche, circoli privati e pubblici servizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi dovranno essere corredati di una documentazione di impatto acustico. Analoga documentazione potrà essere richiesta dal Comune per i progetti di opere di competenza di altri Enti soggette a valutazione di impatto ambientale secondo le vigenti disposizioni.

Per la costruzione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani nonché per i nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui ai precedenti commi, dovrà essere prodotta dagli Enti e privati interessati, in uno con i relativi progetti, una valutazione previsionale del clima acustico delle aree da impegnare per dette realizzazioni.

ART. 100 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'IMPIANTO IDRICO

L'impianto idrico sarà collegato ai sistemi di depurazione a terra e possibilmente di recupero delle acque piovane e grigie per economizzare le risorse idriche, le acque in questo caso saranno utilizzate per l'innaffiamento di aree verdi o per altri usi, oltre che per lo scarico dei wc.

La distribuzione delle tubazioni di adduzione e smaltimento avverrà verticalmente in appositi vani ispezionabili posti in corrispondenza dei bagni e delle cucine, la distribuzione orizzontale sarà limitata ai singoli ambienti di servizio.

Tutte le tubazioni saranno isolate termicamente ed acusticamente con materiale biologico.

Il progetto dell'impianto idrico - sanitario preciserà, mediante elaborati grafici e relazione tecnica le caratteristiche costruttive e di funzionamento specifiche dell'impianto stesso evidenziando

l'integrazione al sistema tecnologico-edilizio generale e alla situazione del contesto. La progettazione dovrà tenere conto della necessità di realizzare la connessioni alla rete dell'acquedotto comunale in base a criteri di funzionalità ed economicità.

Le reti di distribuzione acqua possibilmente devono essere in acciaio Inox e complete di coibentazione per ridurre le perdite energetiche e creare un'efficace protezione delle tubazioni dalle corrosioni.

Le reti di scarico possono essere realizzate in polietilene di adeguata densità.

I materiali ceramici devono avere caratteristiche chimico – fisiche - meccaniche conformi alle Norme UNI n. 4542 ed UNI n. 4343.

Gli impianti elettrici, relativi- alla centrale idrica, devono essere realizzati con grado di protezione IP 55 e con cavi aventi un grado di isolamento 3 (450/750 V).

Le utenze saranno possibilmente dotate di miscelatore termostatico che permetterà una regolazione dell'impianto di produzione di acqua calda onde ottimizzare le condizioni di comfort della temperatura di utilizzo.

Saranno eventualmente installate valvole temporizzate su tutti i rubinetti di erogazione dell'acqua nei servizi in modo da limitare il consumo d'acqua potabile, allo stesso modo si prevederà un serbatoio interrato per la raccolta delle acque piovane per l'utilizzo di impianti di spegnimento d'incendio o irrigazione.

ART. 101 - FOGNATURE

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere. In zone non servite dalla rete comunale, è consentito l'impiego di:

- piccoli depuratori con scarico finale a norma di legge;
- dispersione per sub-irrigazione;
- dispersione per evapotraspirazione a ciclo chiuso.

In casi eccezionali e documentati può essere consentito l'impiego di fosse a tenuta stagna a svuotamento periodico documentabile.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura, in mancanza di questa, a mezzo di pozzi perdenti oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna; queste non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione dal Comune.

ART. 102 – PRESCRIZIONI MINIME RELATIVE AI SERVIZI TECNOLOGICI

Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

- eventuale aerazione attivata;
- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- trasporto verticale delle persone e delle cose;
- protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi.

Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio;
- distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
- espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti ed i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

In particolare, debbono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:

- gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas e dell'acqua

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di wc, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica.

In uffici, negozi, laboratori ecc., a giudizio del Medico igienista, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antibagni con lavabo. Tutti i locali di nuova costruzione destinati ad attività commerciale dovranno essere dotati di servizio igienico con relativo antibagno.

Nelle ristrutturazioni all'interno del centro storico l'obbligo di realizzare il servizio igienico e relativo antibagno vale solo per quei locali destinati ad attività che prevedono la manipolazione e/o la somministrazione di cibi e bevande.

I wc inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

ART. 103 - RIFORMIMENTO IDRICO E IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'autorità sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere realizzati a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

ART. 104 - RINVIO A LEGGI PARTICOLARI

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche emanate da Enti allo scopo preposti.

Anche edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste da leggi particolari.

ART. 105 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA FRUIBILITÀ

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Gli edifici residenziali con unità immobiliari poste oltre il terzo livello ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati devono essere dotati di ascensore.

In tutti gli edifici comunque destinati vanno osservate le vigenti disposizioni in ordine al superamento delle barriere architettoniche, come previsto all'articolo 69 del presente regolamento.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti in condizioni normali, rumori, esalazioni fumi, vibrazioni.

Tutti i locali destinati ad abitazione o ad attività che richiedono la sosta anche temporanea di persone devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

CAPO IX - Prescrizioni relative alla sicurezza

ART. 106 – GENERALITÀ

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono essere progettati e realizzati secondo tecniche costruttive atte ad assicurarne la permanente stabilità.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale. La loro altezza non può essere inferiore a mt. 1,10.

Nei locali privi di luci non possono essere installati apparecchi a fiamma.

Gli edifici, in relazione alla loro destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti devono essere progettati e realizzati in modo da consentire, in caso di incendio, la salvaguardia e l'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

ART. 107 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Sono soggetti all'applicazione degli articoli successivi i seguenti impianti relativi agli edifici quali che ne sia la destinazione d'uso:

- a) gli impianti di produzione, di trasporto, distribuzione e utilizzazione di energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna da parte dell'Ente distributore;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura e specie;
- d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua da parte dell'Ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso da parte dell'Ente distributore;
- f) gli impianti di sollevamento di persone e di cose per mezzo di ascensori, montacarichi, scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendio.

ART. 108 – SOGGETTI ABILITATI ALL'INSTALLAZIONE

Sono abilitati all'installazione dei sopracitati impianti i soggetti individuati dall'articolo n. 108 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380.

ART. 109 – REQUISITI TECNICO-PROFESSIONALI DEI SOGGETTI ABILITATI

I requisiti dei soggetti abilitati all'installazione degli impianti di cui all'articolo 108 sono indicati dall'articolo n. 109 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380.

ART. 110 – PROGETTAZIONE DEGLI IMPIANTI

Valgono i disposti dell'articolo n. 110 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380.

Il progetto deve contenere gli schemi dell'impianto, piante in scala adeguata dei locali interessati nonché una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'installazione della

trasformazione o dell'ampliamento dell'impianto stesso con particolare riguardo all'individuazione dei materiali componenti da utilizzare ed alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare.

Il progetto deve essere depositato:

- presso gli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazione alla sua costruzione quando previsto da disposizioni di legge e regolamentari;
- presso lo sportello unico contestualmente al progetto edilizio.

ART. 111 – MISURE DI SEMPLIFICAZIONE PER IL COLLAUDO

Valgono i disposti dell'articolo n. 111 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380.

ART. 112 – INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI

Le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando materiali e componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente Italiano di Unificazione (UNI) e dal Comitato Elettrotecnico (CEI) e nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica in vigore.

Gli impianti elettrici, in particolare, dovranno essere dotati di impianto di messa a terra, e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti.

Tutti gli impianti realizzati alla data del 13 Marzo 1990 devono essere adeguati a quanto previsto dal presente articolo.

ART. 113 – DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme vigenti. Di tale dichiarazione, sottoscritta dal titolare dell'impresa installatrice e recante i numeri di partita IVA e di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, faranno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché, ove previsto, il progetto di cui all'articolo 111.

ART. 114 – RESPONSABILITÀ DEL COMMITTENTE O DEL PROPRIETARIO.

Valgono i disposti dell'articolo n. 114 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380.

ART. 115 – CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ ED AGIBILITÀ

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale rilascia il certificato di agibilità, dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto previsto dalle norme vigenti.

ART. 116 – ORDINARIA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI E CANTIERI

Sono esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo, nonché dall'obbligo previsto dell'articolo n. 114 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380, i lavori concernenti l'ordinaria manutenzione degli impianti, come indicati nell'articolo 108 (Ambito di applicazione), nonché l'installazione di apparecchi per usi domestici e la fornitura provvisoria di energia elettrica per gli impianti di cantiere e similari fermo restando, in quest'ultimo caso, l'obbligo del rilascio della dichiarazione di conformità alle prescrizioni vigenti da parte dell'impresa esecutrice dei lavori.

ART. 117 – DEPOSITO PRESSO LO SPORTELLO UNICO DELLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ O DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO

Valgono i disposti dell'articolo n. 117 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380.

ART. 118 – VERIFICHE

Per l'esecuzione dei collaudi ed eseguire verifiche per l'accertamento della conformità, valgono i

disposti dell'articolo n. 118 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380.

ART. 119 – SANZIONI

Per violazioni ed inadempienze riguardanti le norme previste per gli impianti nel presente capo, valgono i disposti dell'articolo n. 120 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380.

ART. 120 – NORME PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI

I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque sia la loro destinazione, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono normati dagli articoli 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135 del DPR 6 Giugno 2001 n° 380, da quanto prescritto dalla L.R. 27.05.2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia", dal D. Lgs. 19.08.2005 n. 192, della L. 9 gennaio 1991 n. 10, nonché da quanto disposto dalla legge n. 244 del 24.12.2007 art. 1 commi 288 e 289, che si intendono richiamati integralmente.

ART. 121 – IL FASCICOLO DEL FABBRICATO

Al fine di conoscere in ogni tempo lo stato di conservazione del patrimonio edilizio e provvedere all'individuazione di eventuali situazioni a rischio ed ai conseguenti interventi atti a prevenire eventi calamitosi, tutti gli edifici pubblici e privati esistenti antecedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 1086/71 devono essere dotati di un "fascicolo del fabbricato" ai sensi della L.R. n. 31 del 12 Settembre 2002, come modificata dalla L.R. n. 2 del 27 Febbraio 2004, da inviare presso la competente sezione pianificazione urbanistica e gestione del territorio, che provvederà tra l'altro ad inserire l'intervento nell'archivio informatico.

Il fascicolo deve contenere:

- le planimetrie e i grafici rappresentativi delle caratteristiche strutturali dell'immobile e singole unità immobiliari rilevate al momento dell'istituzione del fascicolo;
- l'indicazione delle modifiche che possono aver interessato la struttura portante dell'edificio verificatesi nel tempo;
- le caratteristiche del sottosuolo;
- l'eventuale presenza di fessurazioni o lesioni nel corpo di fabbrica;
- la corrispondenza a norma degli impianti con particolare riferimento a quelli a rischio incendio;
- l'esito di eventuali prove di carico cui si è ritenuto di sottoporre il sistema strutturale;
- altre informazioni richieste dall'Amministrazione con appositi provvedimenti al fine di ottenere un quadro completo delle condizioni statiche e di sicurezza dell'immobile.

Una prima sommaria verifica dello stato di sicurezza degli edifici sarà operata, su direttive del dirigente del settore urbanistica comunale, da un gruppo di tecnici esperti in materia di strutture edilizie, consolidamento statico, impianti tecnologici, contabilità dei lavori e delle caratteristiche geologiche del territorio comunale, nominati dall'Amministrazione.

Le risultanze di tale verifica saranno poste a disposizione dei cittadini di Pomezia con le modalità ed oneri stabiliti dalla stessa Amministrazione.

Lo stesso gruppo di tecnici potrà eseguire, contestualmente alle verifiche di competenza e su richiesta dei proprietari o segnalazione di Enti, Amministrazioni e Organi Tecnici comunque preposti all'accertamento dell'esistenza di stati di precarietà degli immobili, ad ogni accertamento finalizzato ad assicurare la salvaguardia della pubblica incolumità.

L'obbligo della formazione del fascicolo del fabbricato è programmata dall'Amministrazione Comunale per i fabbricati costruiti antecedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 1086/71.

Saranno altresì presentati presso lo sportello del Sistema Informatico Territoriale tutte le progettazioni su supporto magnetico unitamente agli eventuali i calcoli in cemento armato.

CAPO X - Prescrizioni antincendio

ART. 122 - DISPOSIZIONI GENERALI

I progetti edilizi per le costruzioni di qualsiasi tipo devono essere redatti nell'osservanza delle norme di legge e regolamentari vigenti in materia di prevenzione incendi per le diverse tipologie e destinazioni d'uso.

Gli Enti ed i privati interessati sono tenuti a richiedere al Comando provinciale dei Vigili del Fuoco:

- a) l'esame dei progetti di nuovi insediamenti industriali e civili soggetti al controllo di prevenzione incendi o dei progetti di modifiche o ampliamenti di quelli esistenti;
- b) le visite per il controllo dell'esecuzione delle prescrizioni impartite;
- c) le visite di collaudo ad impianto o costruzioni ultimate prima dell'inizio di attività per le quali è prescritto tale adempimento.
- d) le visite di controllo ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi per manifestazioni di qualsiasi genere da svolgersi in locali o luoghi aperti al pubblico.

Le richieste di approvazione dei progetti e quelle delle visite di controllo di cui al precedente comma, debbono essere corredate di idonea documentazione tecnico-illustrativa necessaria. Per gli insediamenti industriali e impianti di tipo complesso e a tecnologia avanzata, le richieste devono essere anche corredate di studi analitici di sicurezza e di affidabilità degli impianti dei processi produttivi e dei sistemi di protezione.

Le determinazioni del comando provinciale dei Vigili del Fuoco sui progetti devono essere comunicati all'Ufficio comunale competente prima dell'inizio dei lavori e, se comportano modifiche al progetto già approvato, deve essere prodotto un nuovo elaborato con l'adeguamento alle prescrizioni dettate.

Fatto salvo quanto disposto dalle norme su indicate e prescritto dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco nella progettazione edilizia dovranno essere osservate le disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo.

ART. 123 - VANI SCALA E ASCENSORE

Gli edifici devono essere serviti da una scala interna per ogni 3000 mq. di superficie lorda utile complessiva con un massimo di mq. 400 per piano. Dal computo di tali superfici vanno esclusi il piano terreno nonché lo stesso vano scala e il vano ascensore.

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

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o in materiali di analoghe caratteristiche di resistenza termica.

Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scale confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento.

In edifici di altezza superiore a mt. 30 le scale devono essere del tipo a tenuta di fumo.

ART. 124 - IMPIANTI DI COMBUSTIONE E CONDOTTE DI FUMO

Tutti gli apparecchi ed impianti di combustione sistemati in singoli appartamenti e in tutti gli edifici adibiti sia ad abitazioni singole o collettive (quali alberghi, uffici, scuole, collegi, conventi, locali di pubblico spettacolo e simili) sia in aziende commerciali, artigiane ed industriali, debbono essere forniti di canna fumaria indipendente collocata in maniera di assicurare la fuoriuscita di fumi a non meno di 10 mt. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore e tale comunque da evitare danno o incomodo ai vicini. E' ammesso l'uso di canna fumaria comune a più impianti quando, con appositi accorgimenti si riesca ad evitare interferenza del tiraggio dei singoli apparecchi.

Le canne fumarie debbono svilupparsi all'esterno dei muri perimetrali del fabbricato (esclusi quelli a filo strada) od in cortili o chiostrine, escluso in ogni caso il percorso in pozzi di ventilazione o cave di, può essere tollerato che le canne fumarie di caloriferi domestici o di piccoli impianti

artigianali decorrano nel vano delle scale o nello spessore di muri corrispondenti a cucine, bagni o W.C. purché contenute in apposito vano isolato, aperto alla base e con estremità a cielo libero di ampiezza sufficiente così da realizzare intorno alla canna fumaria un'intercapedine di almeno 5 cm. La sezione delle canne fumarie deve essere calcolata in modo da provocare un tiraggio sufficiente ad assicurare la regolarità della combustione. Può essere tuttavia consentito di integrare il tiraggio naturale con mezzi meccanici di aspirazione.

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

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

ART. 125 - IMPIANTI DEL GAS

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

I tubi per gas incassati attraversanti i muri, tramezzi, pavimenti o spazi vuoti rinchiusi debbono essere di ferro, rame o di ottone e uno degli estremi del tubo di rivestimento deve essere lasciato aperto. E' fatta eccezione per casi nei quali sia provveduto altrimenti alla libera circolazione dell'aria intorno ai tubi.

ART. 126 – AUTORIMESSE

Gli ambienti destinati ad uso di autorimesse debbono avere le pareti di perimetro ed il soffitto resistenti al fuoco, le porte in materiale metallico o rivestite di lamiera metalliche o di materiale incombustibile, debbono essere ventilati ed avere impianti interni o apparecchi di spegnimento.

Per la costruzione e l'esercizio vanno osservate le norme di sicurezza antincendio per le autorimesse previste dal D.M. 1 Febbraio 1986 e tutte le prescrizioni dei Vigili del Fuoco.

ART. 127 - BOCHE ANTINCENDIO E IMPIANTI DI SPEGNIMENTO

Ogni scala, in edificio superiore a mt. 24 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.

Nei grandi fabbricati, negli alberghi, nei collegi e scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico ed in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi di materiali infiammabili e di combustibili, debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati in funzione dell'importanza dell'edificio, della normativa antincendio e secondo direttive dei VV. FF.

TITOLO V - NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI **CAPO XI - Figure – responsabilità – andamento dei lavori**

ART. 128 – PROGETTISTI, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

La progettazione dei fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti; Geometri, Dottori Agronomi e Periti nell'ambito delle rispettive competenze ed iscritti nei relativi Ordini ed Albi professionali.

Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

Fatto salvo quanto disposto nell'art. 94 del D.P.R. 380/01, il titolare del permesso di costruire, prima di dare inizio alle opere, deve inviare all'Ufficio che ha proceduto al rilascio del permesso, una comunicazione contenente il nominativo, la qualifica, la residenza ed il numero di codice fiscale del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

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

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

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

ART. 129 - RESPONSABILITÀ

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, il coordinatore per la sicurezza, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione di costruzione.

ART. 130 - VERBALE DI LINEE E QUOTE E/O DELIMITAZIONI DI ZONA

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

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

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

ART. 131 - COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI

Il titolare del permesso di costruire deve fornire tempestiva comunicazione all'ufficio comunale competente ed alla ASL di zona dell'inizio dei lavori. La comunicazione deve essere sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

Con la comunicazione di inizio lavori deve essere depositato presso lo stesso ufficio comunale il progetto delle opere per il contenimento dei consumi energetici corredato di relazione a firma del progettista che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni di legge.

Entro i successivi 30 giorni l'ufficio tecnico competente deve procedere ad un sopralluogo in contraddittorio con l'interessato al fine di verificare se l'inizio lavori consista effettivamente in un insieme sistematico di opere funzionalmente e strutturalmente preordinate alla realizzazione dell'intervento edilizio.

Prima dell'inizio dei lavori il costruttore deve denunciare all'Ufficio regionale del Genio Civile competente per territorio le opere in conglomerato cementizio armato e precompresso ed a struttura metallica che assolvono nella costruzione ad una funzione statica.

Nella denuncia oltre alla documentazione prescritta dalla legge, deve essere allegata una dichiarazione del professionista - ingegnere o architetto iscritto all'albo professionale da almeno 10 anni - incaricato del collaudo statico delle strutture. La dichiarazione deve attestare l'accettazione dell'incarico, l'iscrizione all'albo professionale da almeno dieci anni, e l'impegno a non prendere parte alla direzione e alla esecuzione dei lavori.

Nei casi prescritti dalla legge il titolare del permesso o il Responsabile dei lavori deve trasmettere all'Organo di Vigilanza territorialmente competente prima dell'inizio dei lavori, la notifica preliminare degli estremi del cantiere contenente:

- data della comunicazione;
- indirizzo del cantiere;

- nome e indirizzo del committente;
- nome e indirizzo del direttore dei lavori;
- nome e indirizzo del coordinatore per la sicurezza e la salute durante la progettazione delle opere;
- nome e cognome del coordinatore per la sicurezza e la salute durante la realizzazione dell'opera;
- data presunta per l'inizio dei lavori;
- durata presunta dei lavori;
- numero massimo presunto dei lavoratori da impiegare;
- numero previsto di imprese e lavoratori autonomi sul cantiere;
- ammontare complessivo presunto dei lavori.

ART. 132 - ORDINE DEL CANTIERE

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

- 1) titolare del permesso di costruire o altro titolo abilitante;
- 2) estremi e oggetto del permesso di costruire;
- 3) dati riassuntivi di tutti gli elementi geometrici del progetto;
- 4) progettista, direttore dei lavori e responsabile del cantiere;
- 5) eventuale impresa appaltatrice dei lavori.
- 6) impresa installatrice degli impianti di cui all'art. 85 e, qualora sia prescritto il progetto, il nome del progettista degli impianti stessi.
- 7) il nominativo dei coordinatori in materia di sicurezza e di salute durante la progettazione e realizzazione dell'opera nominati dal committente o dal Direttore dei lavori ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

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

Nell'ipotesi di assenso formatosi ai sensi di legge sulla denuncia di inizio di attività tiene luogo del titolo una copia dell'istanza presentata al Comune, da cui risulti la data di presentazione, nonché dei grafici ad essa allegati.

Deve inoltre essere conservata la documentazione relativa alle opere strutturali oggetto della denuncia di cui al precedente quarto comma - con l'attestazione del Genio Civile dell'avvenuto deposito e la firma, oltre che del progettista, anche del costruttore e del direttore dei lavori nonché un apposito giornale dei lavori nel quale dovranno essere registrate le fasi più importanti dell'esecuzione delle opere.

Deve inoltre essere affissa in modo visibile copia della notifica di cui all'ultimo comma del precedente articolo.

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

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

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

Le costruzioni provvisorie realizzate nel cantiere destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici devono osservare le vigenti norme di legge.

Tutte le strutture provvisorie di cantiere quali ponteggi, impalcature, rampe, parapetti, ecc., devono essere poste in opera con i necessari requisiti di stabilità e dotate di tutte le protezioni necessarie a

garantire l'incolumità delle persone. Devono, altresì, essere conformi alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le impalcature, i ponti di servizio e le passerelle devono essere provvisti su tutti i lati verso il vuoto di parapetti di protezione.

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

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

Nell'organizzazione del cantiere dovranno infine essere osservate le disposizioni di cui al decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 relativo all'attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da adottare nei cantieri edili.

In caso di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale può ordinare la sospensione dei lavori.

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

ART. 133 - SCAVI E DEMOLIZIONI

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

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

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

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

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

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

I materiali di risulta dagli scavi e demolizioni, quando non siano utilizzabili nella costruzione, devono essere trasportati agli appositi scarichi pubblici avendo cura, durante il trasporto, che il materiale non venga sparso lungo la strada, provvedendo, in caso contrario, alla conseguente, immediata pulizia.

ART. 134 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E DI VALORE STORICO-ARTISTICO

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

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

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

ART. 135 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

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

ART. 136 - VISITE DI CONTROLLO –TERMINI E MODALITÀ

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori assentiti alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, nonché i disegni di progetto in base ai quali fu rilasciato il permesso di costruire, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal luogo il permesso di costruire e i disegni allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Il titolare del permesso di costruire nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto allo Sportello Unico:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi e di linea o livello;
- alla fine della struttura, allegando la relazione a struttura ultimata;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare del permesso di costruire è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto allo Sportello Unico:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- sette giorni per l'inizio dei lavori;
- venti giorni dopo la comunicazione di struttura ultimata;
- trenta giorni per la fine dei lavori.

Il titolare del permesso di costruire deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui uno deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, allo Sportello Unico, il cui dirigente, 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 dell'interessato del permesso.

Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Ogni sopralluogo dei funzionari comunali deve essere verbalizzato sull'apposito libretto di cantiere e controfirmato, con eventuali osservazioni del titolare del permesso di costruire e del responsabile del cantiere.

ART. 137 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Durante il corso dei lavori sono consentite varianti a permessi di costruire in conformità alla vigente normativa.

Per i progetti che attengono ad interventi di restauro come definiti dal precedente articolo 4 o che riguardano costruzioni soggette ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004, non sono ammesse le variazioni

in corso d'opera di cui al presente articolo senza la preventiva autorizzazione degli Enti preposti alla tutela dei vincoli ed il relativo titolo in variante a quello rilasciato.

ART. 138 - VARI ANTI ESSENZIALI AL PROGETTO APPROVATO

1- Per i fini di cui al precedente art. 137 e dell'applicazione delle sanzioni previste dalla legge in mancanza del titolo abilitativo, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato quelle di seguito indicate:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico - edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2- Le variazioni di cui al precedente comma, se consentite dalle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, non possono essere apportate senza il previo rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo le modalità di cui al punto 3, art. 22 del D.P.R. 380/01, in variante al titolo originario e, se riguardano immobili soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 dei nulla osta e autorizzazione degli enti preposti alla tutela degli stessi vincoli fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 32.

3- Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulle entità delle cubature accessorie nei limiti di cui alla lettera e6), art. 3 del D.P.R. 380/01, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

4- Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti su parchi o aree protette, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli art. 31 e 44 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

ART. 139 - COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori si intendono ultimati allorché siano state completate tutte le opere oggetto dell'intervento autorizzato.

Il titolare, appena ultimati i lavori secondo quanto previsto dal comma precedente, deve comunicarne la data all'ufficio comunale competente mediante raccomandata a.r. allegando:

- relazione sul tipo di fondazione adottata se diverso da quello previsto, con l'indicazione delle relative motivazioni tecniche;
- dichiarazione del Direttore dei Lavori anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 c.p. che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli previsti da norme di legge e dal regolamento edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate.

Il competente ufficio tecnico entro 30 giorni successivi alla ricezione della comunicazione, può procedere a sopralluogo previo avviso al titolare, almeno 7 giorni prima della data fissata per il compimento delle operazioni.

Delle operazioni di controllo è redatto verbale in contraddittorio con il titolare del permesso di costruire o suo delegato e con il direttore dei lavori da cui devono risultare:

- la consistenza delle opere realizzate;
- la conformità al progetto approvato o eventuali difformità dal progetto stesso con loro dettagliata descrizione e rilevazione.

Il completamento delle opere strutturali con la copertura dell'edificio deve essere comunicata dal direttore dei lavori al Comune, al Genio Civile ed al collaudatore che deve effettuare il collaudo statico entro i successivi 60 giorni.

TITOLO VI - ARREDO E DECORO URBANO

ART. 140 - TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI

Il Comune ha facoltà di collocare sui muri esterni degli edifici e delle recinzioni, previo avviso alla proprietà, tabelle stradali, numeri civici, sostegni per gli impianti di pubblici servizi, lapidi commemorative ed ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario ai fini della pubblica utilità.

L'installazione delle tabelle, indicatori e sostegni deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata compatibilmente con l'esigenza pubblica che deve essere soddisfatta. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili. In caso di demolizione di fabbricati che non debbano essere ricostruiti o di soppressione di porte esterne e di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che dovranno essere soppressi.

ART. 141 - INDICAZIONI DI PUBBLICO INTERESSE ED APPARECCHI RELATIVI AI SERVIZI PUBBLICI

Il Comune ha facoltà di collocare e 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 che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

ART. 142 - MOSTRE, INSEGNE, VETRINE ED OGGETTI DI PUBBLICITÀ

L'esposizione al pubblico, anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, oggetti pubblicitari etc. è subordinata ad autorizzazione del Sindaco.

Non sono ammessi comunque elementi che alterino le linee architettoniche degli edifici e siano in palese contrasto con l'ambiente.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie, esposti senza autorizzazione, saranno rimossi d'ufficio a spese dei trasgressori e, ove non siano noti, a spese dei proprietari dell'immobile, qualora questi - regolarmente diffidati - non vi provvedano nel termine loro prefissato. Le insegne luminose e la cartellonistica non devono recare alcun disturbo ai locali adiacenti.

ART. 143 - CASSETTE PER CORRISPONDENZA

Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste in conformità alla nuova normativa CEE.

ART. 144 - CHIOSCHI

L'installazione di chioschi, edicole ed altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, su spazi pubblici o privati è autorizzata dal Comune e non deve essere fonte di molestia né recare pregiudizio per la fruibilità e vivibilità dell'ambiente circostante.

In particolare i chioschi previsti nella zona urbana in prossimità di sedi viarie potranno essere autorizzati con l'osservanza delle disposizioni dettate dal vigente codice della strada e soltanto sui

marciapiedi di larghezza tale da consentirne l'installazione ad una distanza da eventuali edifici retrostanti che non ostacoli le visuali dall'interno dei locali. Il loro posizionamento, inoltre, non dovrà determinare documento al transito pedonale sul marciapiede né al normale deflusso del traffico veicolare.

Non potranno, in ogni caso, essere autorizzate le installazioni di chioschi in prossimità di edifici, comunque destinati, che abbiano pareti finestrate a livello dei piani terreni e rialzati.

Le caratteristiche dimensionali dei chioschi dovranno corrispondere ai tipi predisposti dall'Amministrazione Comunale per i diversi usi. La loro altezza utile interna non potrà superare i mt. 3,00 e dovranno essere dotati di servizio igienico con scarico nella pubblica fognatura.

Il rilascio dell'autorizzazione comunale è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratto del PRG e di elaborati progettuali in scala 1:50 con particolari costruttivi in scala 1:20.

Per l'installazione di chioschi o di edicole di giornali ricadenti in zone soggette a vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 è necessario il previo nulla osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli anche sotto il profilo della salvaguardia delle visuali prospettiche e della godibilità dei beni vincolati.

Il provvedimento di autorizzazione è temporaneo e rinnovabile e può essere in qualsiasi momento revocato ove lo richiedano esigenze di interesse pubblico.

ART. 145 - ANTENNE RADIO-TELEVISIVE

Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione edilizia con due o più unità immobiliari, o nelle quali possono essere installati più apparecchi radio-televisivi riceventi con collegamento ad antenne esterne, è prescritta l'installazione, al di sopra della copertura dell'edificio, di un'antenna centrale sia terrestre che satellitare.

Le antenne paraboliche esterne esistenti possono essere mantenute purché non rechino pregiudizio all'estetica del fabbricato ed avere colorazione che si armonizzi con l'ambiente circostante.

E' fatto divieto di collegare gli apparecchi riceventi con le antenne esterne a mezzo di cavi volanti. I cavi di collegamento devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da poter consentire eventuali potenziamenti dell'impianto.

L'installazione di antenne per impianti ricetrasmittenti è soggetta alle disposizioni di legge vigenti.

ART. 146 - TINTEGGIATURA DEI FABBRICATI E PIANO DEL COLORE

E' vietata l'applicazione, ai prospetti dei fabbricati, di tinte che offendano l'estetica e il decoro cittadino avuto riguardo alla natura dell'edificio da tinteggiare, all'epoca della sua costruzione, ed alle caratteristiche della località nella quale esso è ubicato. Le tinteggiature dei prospetti dovranno essere conformate ai colori risultanti dall'apposito piano che potrà essere redatto a cura del Comune per le varie zone del proprio territorio. In ogni caso, ai progetti di costruzione dei nuovi edifici gli interessati devono allegare una campionatura dei colori delle tinte da adottare con l'indicazione dei materiali previsti.

Prima di far luogo all'esecuzione di tinteggiature o di intonaci con colore incorporato sia nelle nuove costruzioni che in quelle esistenti gli interessati dovranno comunque eseguire campionature in sito e richiederne l'approvazione comunale lasciando il campione in essere fino all'ultimazione delle tinteggiature definitive.

Il Comune potrà ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature e di nuovi intonaci in caso di difformità dai tipi e colori approvati ed in caso di inadempienza potrà eseguire i lavori d'Ufficio a spese degli interessati.

Per il Centro Storico, con esclusivo riferimento al perimetro della Città di fondazione, si rimanda all'allegato "A": Regolamento Piano del Colore del Centro Storico di Pomezia.

ART. 147 - TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO

I proprietari sono obbligati a mantenere gli stabili nelle condizioni di decoro e di abitabilità stabiliti da norme di edilizia e d'igiene dettate da leggi e regolamenti vigenti; quando tali condizioni

vengano meno, gli stessi proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, completamenti o rifacimenti nei termini fissati dall'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui il proprietario non provveda ed in ogni ipotesi in cui il fabbricato risulti in precarie condizioni di stabilità il Sindaco interviene nei modi di legge anche con interventi di urgenza.

Per gli edifici del centro abitato la cui costruzione risalga ad oltre cinquant'anni, in sede di interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia riguardanti le parti esterne, dovranno essere prescrittivamente ripristinate le finiture dei prospetti, compresi i tipi di infissi, di cui ai progetti originari.

A tal fine dovrà essere allegata alla richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio di attività una documentazione, anche fotografica, dalla quale possano evincersi i necessari elementi di raffronto.

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli enti, delle aziende e del Comune stesso, il Sindaco, qualora vi sia un incombente pericolo per la pubblica incolumità, può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

TITOLO VII

DISPOSIZIONI RELATIVE AL SUOLO ED ALLO SPAZIO PUBBLICO

ART. 148 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO E DELLO SPAZIO PUBBLICO

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione comunale che può essere accordata, dietro pagamento della relativa tassa, quando l'occupazione stessa sia ritenuta necessaria, non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene.

Per l'attraversamento di marciapiedi per l'accesso ai garage condominiali, deve essere richiesta al Comune la costruzione di apposito passo carrabile.

ART. 149 - 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 nonché con parcheggi convenzionati anche privati.

Il concessionario, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo pregiudicata la tutela della pubblica incolumità.

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 di cui al presente regolamento edilizio.

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. 150 - MANOMISSIONE DELLA SEDE STRADALE

E' vietato eseguire scavi o manomettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperta al pubblico transito per piantarvi pali, per costruire o restaurare condutture nel sottosuolo, per costruire fognature o per qualsiasi altro motivo, senza apposita 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 ed al deposito di garanzia da effettuarsi nella Tesoreria Comunale, sul quale il Comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Il ripristino delle pavimentazioni stradali, dei marciapiedi o di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione, è eseguito dagli appaltatori della manutenzione della rete stradale comunale, sotto la direzione dei competenti uffici del Comune ed a spese del titolare stesso.

ART. 151 - MANUTENZIONE DI AREE PRIVATE DESTINATE A STRADE E SPAZI DI USO PUBBLICO

Le aree di proprietà privata inedificate non aperte al pubblico, devono essere debitamente recintate al pari di ogni altra area non edificata.

In caso di inosservanza di tale obbligo, l'Amministrazione diffida gli obbligati a provvedere alla recinzione assegnando un congruo termine e preavvisando che in caso di inottemperanza il Comune procederà senz'altro all'esecuzione di ufficio a spese degli obbligati stessi.

Dall'obbligo della recinzione possono essere esentati il proprietario o gli altri interessati che chiedano ed ottengano dal Comune speciale autorizzazione di lasciare aperte al pubblico transito le aree di cui al precedente I comma.

Tale autorizzazione, che potrà comprendere anche quella ad eseguire i lavori di sistemazione occorrenti, può essere concessa sempreché risulti rispondente alle esigenze del traffico e delle comunicazioni con le vie adiacenti ed a condizione che gli interessati si obblighino solidalmente, fornendo le garanzie che il Comune richiederà nei singoli casi, a realizzare sull'area in questione le condizioni necessarie per la viabilità (piattaforma stradale, marciapiedi, fogne, illuminazione, ecc.) nonché al loro mantenimento in buono stato a proprie cura e spese.

Nel caso di strade private aperte al pubblico transito, i proprietari frontisti dovranno costituirsi in consorzio per gli interventi di manutenzione.

L'apertura al pubblico transito delle strade private non comporta il mutamento delle loro condizioni giuridiche né assunzione da parte del Comune di responsabilità per danni a persone e cose che restano a carico dei proprietari.

TITOLO VIII – CERTIFICAZIONI

ART. 152 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E D'USO

L'Amministrazione comunale rilascia a chi ne faccia richiesta il certificato di destinazione urbanistica e d'uso che specifica:

- l'area oggetto della richiesta
- la destinazione dell'area prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e adottati con l'indicazione delle prescrizioni attuative dedotte dalle relative norme tecniche e dal Regolamento Edilizio;
- l'eventuale regime vincolistico cui l'area e/o gli immobili che su di essa insistono sono soggetti;
- l'indicazione di eventuali gravami di uso civico e vincoli fisici quali rispetto stradale, cimiteriale, elettrodotti, falde idriche ecc.

La richiesta deve essere corredata dallo stralcio del foglio catastale e dallo stralcio degli strumenti urbanistici vigenti, entrambi debitamente timbrati e firmati dal tecnico abilitato, nel quale l'area è ricompresa con l'indicazione della sua localizzazione.

Il contenuto della certificazione comunale conserva la sua validità per un anno dalla data del rilascio se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Il certificato di destinazione urbanistica e d'uso deve essere rilasciato entro sessanta giorni dalla data della richiesta.

ART. 153 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

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

2- Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile dell'ufficio comunale competente con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti, che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1; con riferimento agli interventi di cui al comma 2,

3- il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77,00 a 464,00 euro.

4- Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 Aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 154- PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1- Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo precedente, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113(dichiarazione di conformità), e 127 (certificazione delle opere e collaudo), del DPR 6 Giugno 2001, n. 380, nonché all'art. 1 della legge 9 Gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111(misure di semplificazione per il collaudo degli impianti installati) e 126(certificazione di impianti), dello stesso DPR 6 Giugno 2001, n. 380.

2- Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 Agosto 1990, n. 241.

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

- a) certificato di collaudo statico;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II dello stesso decreto;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77 e 82 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380;
- e) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di inquinamento acustico (L.R. 18/01), ove occorra;

f) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di inquinamento acustico ai sensi dell'articolo 8, comma 5, della L. n. 447/1995, ove occorra.

4- Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stata rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). del DPR 6 Giugno 2001, n. 380. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5- Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

ART. 155 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 Luglio 1934, n. 1265.

TITOLO IX - INTERVENTI IN ASSENZA O DIFFORMITA' DI TITOLO

ART. 156 - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti, l'Amministrazione Comunale istituisce presso l'Edilizia Privata, la Pianificazione Urbanistica, e l'Ambiente e Demanio, ciascuno per le proprie competenze, appositi uffici di vigilanza da esercitare con propri funzionari sulle attività che comportano trasformazioni del territorio.

-Alla Sezione Edilizia Privata attiene il controllo delle trasformazioni edilizie;

-Alla Sezione Pianificazione Urbanistica gestione del Territorio attiene il controllo delle trasformazioni urbanistiche del territorio e la vigilanza sui beni assoggettati a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 al fine di salvaguardare l'assetto dei luoghi tutelati da ogni modificazione non previamente autorizzata.

- Alla Sezione Ambiente attengono i prescritti controlli sull'osservanza delle norme di legge in materia d'uso razionale dell'energia e di risparmio energetico durante il corso della loro esecuzione secondo il relativo progetto approvato.

- Alla Sezione Demanio attengono Interventi di controllo su suoli di proprietà dello Stato o di enti Pubblici In particolare ai fini della vigilanza valgono i disposti degli articoli 27, 28, 29e 35 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 157 - SANZIONI

Qualora vengano accertate violazioni delle norme di legge e regolamentari in ordine alle attività di cui al precedente art. 158, l'Amministrazione adotta i provvedimenti sanzionatori previsti dalla vigente legislazione con le modalità da questa stabilite.

Detti provvedimenti comprendono le ordinanze di restituzione in pristino dello stato dei luoghi, nonché l'applicazione delle altre misure e sanzioni previste e, nei casi di abusi in aree vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004, la determinazione dell'indennità per danno ambientale sulla base della vigente normativa.

Nei casi di violazioni delle norme in materia di consumi energetici e sulla sicurezza degli impianti l'Amministrazione ne dà comunicazione agli Enti cui compete l'irrogazione delle sanzioni previste dalla legge.

ART. 158 – LOTTIZZAZIONE ABUSIVA

Valgono i disposti dell'articolo 30 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 159 – INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

Valgono i disposti dell'articolo 31 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 160 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDI L I Z I A ESEGUITI IN ASSENZA D I PERMESSO DI COSTRUIRE O IN TOTALE DIFFORMITÀ

Valgono i disposti dell'articolo 33 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 161 – INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE

Valgono i disposti dell'articolo 34 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 162 – INTERVENTI ABUSIVI REALIZZATI SU SUOLI DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI

Valgono i disposti dell'articolo 35 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 163 – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

Valgono i disposti dell'articolo 36 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 164 - INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ E ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

Valgono i disposti dell'articolo 37 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 165 – INTERVENTI ESEGUITI IN BASE A PERMESSO ANNULLATO

Valgono i disposti dell'articolo 38 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 166 – ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DA PARTE DELLA REGIONE

Valgono i disposti dell'articolo 39 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 167 – SOSPENSIONE O DEMOLIZIONE DI INTERVENTI ABUSIVI DA PARTE DELLA REGIONE

Valgono i disposti dell'articolo 40 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 168 – DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE

Valgono i disposti dell'articolo 41 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 169 – SANZIONI PENALI

Valgono i disposti degli articoli 44 e 45 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 170 – NULLITÀ DEGLI ATTI GIURIDICI RELATIVI AD EDIFICI LA CUI COSTRUZIONE ABUSIVA SIA INIZIATA DOPO IL 17/03/85

Valgono i disposti dell'articolo 46 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

TITOLO X - DISCIPLINA DELLE OPERE IN CONGLOMERATO E IN ACCIAIO

ART. 171 – PROGETTAZIONE, DIREZIONE, ESECUZIONE, RESPONSABILITÀ

Valgono i disposti dell'articolo 64 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 172 – DENUNCIA DEI LAVORI, RELAZIONE A STRUTTURA ULTIMATA

Valgono i disposti dell'articolo 65 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 173 – DOCUMENTI DI CANTIERE

Valgono i disposti dell'articolo 66 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 174 – COLLAUDO STATICO

Valgono i disposti dell'articolo 67 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 175 – CONTROLLI

Valgono i disposti dell'articolo 68 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 176 – ACCERTAMENTI DELLE VIOLAZIONI

Valgono i disposti dell'articolo 69 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 177 – SOSPENSIONE DEI LAVORI

Valgono i disposti dell'articolo 70 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 178 – LAVORI ABUSIVI

Valgono i disposti dell'articolo 71 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 179 – OMESSA DENUNCIA DEI LAVORI

Valgono i disposti dell'articolo 72 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 180 – RESPONSABILITÀ DEL DIRETTORE DEI LAVORI

Valgono i disposti dell'articolo 73 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 181 – RESPONSABILITÀ DEL COLLAUDATORE

Valgono i disposti dell'articolo 74 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 182 – MANCANZA DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO

Valgono i disposti dell'articolo 75 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 183 – COMUNICAZIONE DELLA SENTENZA

Valgono i disposti dell'articolo 76 del DPR 6 Giugno 2001,n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni.

TITOLO XI - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 184 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento edilizio sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia edilizia ed entra in vigore decorsi i termini di pubblicazione della delibera di adozione ai sensi dell'art. 71 comma 3 della L.R. 38/1999.

Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento edilizio valgono le norme di legge e regolamentari vigenti.

L'adeguamento del presente Regolamento Edilizio alle nuove disposizioni legislative, qualora le stesse comportino la necessità di ulteriori norme regolamentari di dettaglio, o modifiche di quelle vigenti, avverrà con la procedura di cui al punto 3, art. 71, L.R. 38/99. Nelle more di tale approvazione il REC non sarà applicabile nella parte relativa alle norme divenute incompatibili.

Le modifiche legislative dello Stato e della Regione, nella materia disciplinata dal REC, si intendono immediatamente vincolanti ove auto esecutive.

ART. 185 - NORME TRANSITORIE

Le norme del presente regolamento non si applicano ai progetti edilizi approvati prima della sua entrata in vigore anche se le opere non sono ancora iniziate entro il termine perentorio di un anno dal rilascio del titolo (punto 2, art. 15, D.P.R. 380/01).

Tali progetti restano soggetti alla disciplina delle norme previgenti.

ART. 186 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o ristrutturazione, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie e igieniche contenute nel presente regolamento.

ART. 187 – LEGISLAZIONE DA OSSERVARE

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono applicate a condizione che non siano in contrasto con norme legislative e regolamentari dello Stato e della Regione Lazio, nel qual caso si applicano direttamente le suddette norme gerarchicamente sovraordinate.

TITOLO XII – REGOLE TECNICHE DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI BIOCLIMATICI ED AMBIENTALI SU EDIFICI A CONSERVAZIONE – DI COMPLETAMENTO E DI NUOVA EDIFICAZIONE

ART. 188 - I SOGGETTI INTERESSATI ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI BIOCLIMATICI ED AMBIENTALI SU EDIFICI, SARANNO SOGGETTI ALLE REGOLE TECNICHE DI RIFERIMENTO APPRESSO ELENCAATE.

Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, è previsto, per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fissato dallo strumento urbanistico e fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, lo scomputo:

- a) del maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponate o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri;
- b) del maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri e, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 centimetri;
- c) delle serre solari con vincolo di destinazione e, comunque, di dimensioni non superiori al 15 per cento della superficie utile delle unità abitativa realizzata;
- d) degli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, la captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno.

Il contenimento del consumo energetico realizzato con gli interventi di cui al comma 1 deve essere dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il titolo abilitativo, anche in conformità con quanto previsto dal D.Lgs. 192/2005.

Lo scomputo dei maggiori volumi realizzati ai sensi del comma 1 è applicato anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire.

Le disposizioni di cui al commi 1 e 3 sono applicabili anche agli interventi di recupero degli edifici esistenti, a condizione che siano salvaguardati gli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico nonché ali allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali e le falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui rispettivamente all'art. 3, comma 1, lettera d), e) ed f) del DPR 6 giugno 2001 n.380 (testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche è obbligatorio:

- a) il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;
- b) l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;
- c) l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua;
- d) l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50% della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.

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

Per quanto non espresso, si rinvia alla L.R. n. 6 del 27 maggio 2008, disposizioni in materia di architettura sostenibile e bioedilizia.

ART. 189 - SISTEMA INFORMATICO TERRITORIALE (SIT-WEB-GIS) E PORTALE COMUNALE

Il sistema informatico territoriale (SIT-WEB-GIS), operante presso la sezione Pianificazione Urbanistica e gestione del territorio, attraverso il portale comunale ha attivato diversi servizi, in grado di interagire con l'utenza.

Premesso che l'ordinamento degli uffici e dei servizi, in vigore, della città di Pomezia, ha separato le competenze della Sezione Urbanistica, che attualmente risulta così divisa:

- 1) Pianificazione Urbanistica e Gestione del Territorio
- 2) Edilizia Privata
- 3) Edilizia Pubblica

La sezione pianificazione urbanistica e gestione del territorio attraverso il portale comunale, accessibile anche in via WEB tramite il Sistema Informatico Territoriale (Sit-Web-Gis), che coordina l'informatizzazione delle tre sezioni esse interagiscono con l'utenza ed in piena autonomia gestionale operano ciascuna nella propria sfera di competenza.

Lo sportello unico dell'Edilizia Privata, in questa specifica ottica e nella sua autonomia gestisce la parte di propria competenza relativa alle pratiche edilizie che in particolare comprende le seguenti funzioni:

- a) Curare i rapporti tra l'amministrazione comunale ed il privato;
 - b) Ricezione delle Denunce di Inizio Attività e delle domande per il rilascio dei permessi di costruire;
 - c) Fornire informazioni sulle materie di cui ai punti a e b, necessari per lo svolgimento delle procedure previste al rilascio dei permessi di costruire;
 - d) Adottare, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della legge 7/08/1990, n°241, nonché del regolamento comunale approvato con delibera n°7 del 30 gennaio 1998;
- a) Rilasciare i permessi di costruire;
 - b) Rilasciare i certificati di agibilità;
 - c) Acquisire direttamente, ove questi non siano stati già stati allegati del richiedente i seguenti pareri:
 - il parere della A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da un'autocertificazione ai sensi dell'art. 20 comma 1 del Decreto Legislativo 27 dicembre 2002, N° 301;
 - il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
 - acquisire le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli art. 61,94,e 62 del Decreto Legislativo 27 dicembre 2002 N° 301;
 - Attività di Vigilanza sull'attività Edilizia;

Ed espleta inoltre il modulo informativo denominato "Front Office", inviando alle sezioni Pianificazione Urbanistica e Gestione del Territorio ed Edilizia Pubblica, le pratiche relative alle loro specifiche competenze.

La Sezione Pianificazione Urbanistica e gestione del Territorio, nella sua autonomia gestisce la sfera di propria competenza relativa alle pratiche Urbanistiche, ed espleta tutte le altre prerogative relative all'attuazione dell'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, N° 380 e del D.P.R. 20 ottobre 1998, N° 112, art. 23, 24 e 25 e s.m. e i:

- il rilascio delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico – ambientale e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- Cura gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli art.14, 14-bis,14ter e 14 Quater della legge 7 agosto 1990 n. 241, degli atti di assenso. Nel novero di detti assenti rientrano fra le competenze della sezione Pianificazione Urbanistica e gestione del territorio, in particolare:

- L'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 del codice della navigazione;
 - l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24/12/1976, n°898;
 - L'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzioni in prossimità della linea doganale nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'art.19 del decreto legislativo 8/11/1990,n°374
 - gli atti di assenso ,comunque denominati, previsti per su immobili vincolati ai sensi degli art. 21, 23, 24 e 151 del decreto 29/10/1999, n° 490 e s.m.e.i.
 - Il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
 - gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali.
 - il nulla – osta dell'autorità competente ai sensi dell'art.13 della legge 6/12/1991 N° 394, e s.m.i. in tema di aree naturali protette;
 - Gestione archivio informatico;
 - Attività di vigilanza sull'attività urbanistica,
 - la gestione tutte le altre prerogative relative all'attuazione dell'art.5 del D.P.R. 6 giugno 2001, N° 380 e del D.P.R. 20 ottobre 1998, N° 112,art. 23, 24 e 25 e s.m e i , sono di competenza della Sezione Pianificazione Urbanistica e Gestione del Territorio (112,art. 23, 24 e 25 e s. m e i) e delle relative norme di attuazione in materia di realizzazione,ampliamento,ristrutturazione e riconversione d'impianti produttivi,ed è l'unica struttura responsabile dell'intero procedimento (D.P.R. 20/10/1988,N°447 e s.m. e i.) e dei procedimenti relativi ai piani integrati, Legge 22/86. La Sezione Edilizia Residenziale Pubblica, nella sua autonomia, gestisce la sfera di propria competenza relativa alle pratiche inerenti le attività di Edilizia Residenziale Pubblica, legge 167/62, legge 457/ 86 ed espleta tutte le altre prerogative relative alla materia di competenza.
 - Curare i rapporti tra l'amministrazione comunale ed il privato;
 - Ricezione delle Denunce di Inizio Attività e delle domande per il rilascio dei permessi di costruire per gli edifici di edilizia economico-popolare
 - fornire informazioni sulle materie di cui ai punti a e b, necessari per lo svolgimento delle procedure previste al rilascio dei permessi di costruire;
 - adottare, nelle medesime materie, i provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della legge 7/08/1990, n°241, nonché del regolamento comunale approvato con delibera N°7 del 30 gennaio 1998;
 - Rilasciare i permessi di costruire;
 - Rilasciare i certificati di agibilità;
 - Acquisire direttamente, ove questi non siano stati già stati allegati del richiedente i pareri;
 - Acquisire direttamente, ove questi non siano stati già stati allegati del richiedente i seguenti pareri:
 - il parere della A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da un'autocertificazione ai sensi dell'art. 20 comma 1 del Decreto Legislativo 27 dicembre 2002, N° 301;
 - il parere dei vigili del fuoco , ove necessario , in ordine al rispetto della normativa antincendio;
 - acquisire le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli art. 61,94,e 62 del Decreto Legislativo 27 dicembre 2002 N° 301;
 - Attività di Vigilanza sull'attività Edilizia Residenziale Pubblica,
- La Città di Pomezia , si è dotata di strumenti informatici per gli sportelli unici accessibili anche via Web, ha istituito sulla base delle normative nazionali e regionali,lo sportello unico del Sistema Informatico Territoriale (Sit- Web-Gis), presso la Sezione Pianificazione Urbanistica e Gestione del territorio denominato Portale Comunale (Sportelli Unici, PRG, Certificazioni, Catasto, Conservatoria Etc..). Il Sistema Informatico territoriale coordina per l' Amministrazione comunale della città di Pomezia le attività degli Sportelli unici, di edilizia Privata, Edilizia pubblica e Pianificazione urbanistica e gestione del territorio, consentendo a ciascuno di intervenire secondo la

propria autonomia gestionale e le proprie competenze in materia, con l'obiettivo di aiutare la gestione delle pratiche secondo un flusso logico e procedurale.

Il Sistema informatico Territoriale, (SIT-WEB-GIS), consente a ciascuna Sezione di intervenire secondo la propria autonomia gestionale e propria competenza alla gestione diretta delle pratiche attraverso uno Sportello Informatizzato a servizio.

ART. 190 - PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA.

La perequazione urbanistica persegue un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari delle aree alle quali si riferisce, attraverso l'attribuzione di un valore edificatorio uniforme per zone omogenee. Consente anche di compensare l'utilità derivante al privato dalla destinazione edificatoria con adeguata risposta ai bisogni collettivi, sia in ordine alla necessità di standard aggiuntivi sia per un eventuale credito edilizio da esercitarsi a favore della collettività, e contestualmente consente all'amministrazione comunale di acquisire le aree necessarie ai servizi pubblici o comunque spazi fruibili alla collettività.

La perequazione si attua attraverso l'urbanistica concertata o consensuale ovvero mediante un accordo di tipo convenzionale utilizzando gli istituti delle convenzioni urbanistiche, dei programmi integrati d'intervento, di recupero e riqualificazione urbana o piani attuativi, i quali devono essere accompagnati da uno schema di convenzione, volta a disciplinare i rapporti tra comune ed i proprietari delle aree ricomprese nei piani.

In caso di aree interessate da vincoli espropriativi, l'Amministrazione comunale, in alternativa all'espropriazione e contro cessione gratuita dell'area al comune, può disporre il trasferimento dei diritti edificatori a titoli di credito edilizio su aree edificabili e/o destinate all'edificazione o la permuta con altre aree di proprietà del comune. Nell'eventuale operazione di compensazione attraverso la permuta delle aree si deve tenere conto del valore economico dell'operazione stessa e del rapporto costi benefici complessivi. Il valore economico delle aree è asseverato mediante perizie effettuate da professionisti abilitati, sulla base di criteri stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale.

La finalità delle tecniche perequative e compensative mirano ad incentivare strategie di uso razionale del suolo tese al miglioramento dell'assetto urbanistico territoriale residenziale e ricettivo.

ART. 191 - PERMESSO DI COSTRUIRE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO – RECEPIMENTO IN REGOLAMENTI EDILIZI (FINANZIARIA 2008, LEGGE 24 DICEMBRE 2007 N. 244, ART. 288 E 289 - PUBBLICATA NELLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 28.12.2007 N. 300 – SUPPLEMENTO ORDINARIO N. 285)

A decorrere dall'anno 2009, in attesa dell'emanazione dei provvedimenti attuativi di cui all'art. 4, comma 1, del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n. 192, il Rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla certificazione energetica dell'edificio, così come previsto dall'art. 6 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005, nonché alle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche.

“A decorrere dal 1° Gennaio 2009, ai fini del Rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 KW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 KW”.

ART. 192 - PIANO DEL COLORE (ALLEGATO “A”)

ART. 193 - MODULISTICA UNIFICATA (ALLEGATO “B”)

Sarà adottata la modulistica unificata, approvata dalla Provincia di Roma per tutti i Comuni del territorio provinciale al fine di semplificare con strumenti uniformi e condivisi l'esercizio della

funzione di governo locale del territorio delle materie della Pianificazione Territoriale dell'Urbanistica e dell'Edilizia.

ART. 194 - SCHEMA DI CONVENZIONE (ALLEGATO "C")

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Oggetto del regolamento

Art. 1 -Strumenti di disciplina

TITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA DEL ERITORIO

CAPO II – Tipologie di intervento

Art. 2 - Generalità.

Art. 3 - Manutenzione ordinaria.

Art. 4 - Manutenzione straordinaria.

Art. 5 - Interventi di restauro e risanamento conservativo.

Art. 6 - Interventi di ristrutturazione edilizia.

Art. 7 - Interventi di nuova costruzione.

Art. 8 - Interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 9 - Interventi di demolizione.

Art. 10 - Opere interne alle costruzioni.

Art. 11 - Interventi per manufatti provvisori.

Art. 12 - Interventi diversi.

Art. 13 - Interventi autonomi relativi alle zone scoperte.

Art. 14 - Definizioni delle destinazioni d'uso. (L. 1150/42 E L.R. 59/98)

Art. 15 - Interventi di mutamento delle destinazioni d'uso.

Art. 16 - Opere di urbanizzazione.

Art. 17 - Lavori eseguibili d'urgenza.

CAPO III - Lottizzazioni edilizie

Art. 18 - Lottizzazioni a scopo edilizio.

Art. 19 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo.

Art. 20 - Proposta di convenzione.

Art. 21 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria.

Art. 22 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione.

Art. 23 - Validità della autorizzazione per le lottizzazioni.

Art. 24 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi, Progetti relativi. Esecuzioni, Controlli.

Art. 25 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante.

Art. 26 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Art. 27 - Permessi di costruire nella lottizzazione.

Art. 28 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione.

TITOLO III - PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

CAPO IV - Il titolo abilitativo per gli interventi di trasformazione edilizia.

Art. 29 - Interventi subordinati a permesso di costruire.

Art. 30 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività.

Art. 31 - Attività edilizia libera.

Art. 32 - Interventi edilizi su immobili ricadenti in zone vincolate o sottoposti a tutela.

Art. 33 - Interventi edilizi in zona agricola.

Art. 34 - Permesso di costruire.

Art. 35 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire.

Art. 36 - Domanda di permesso di costruire.

Art. 37 - Documenti a corredo della domanda di permesso di costruire per nuove costruzioni.

Art. 38 - Documenti a corredo della domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività per interventi di ristrutturazione edilizia.

Art. 39 - Documenti a corredo della domanda di permesso di costruire relativa al mutamento della destinazione d'uso degli edifici.

Art. 40 - Procedura per la denuncia di inizio attività-modulistica unificata approvata provincia di Roma.

Art. 41 - Documentazione a corredo della denuncia di inizio di attività.

Art. 42 - Documenti a corredo della denuncia di inizio attività per interventi di restauro.

Art. 43 - Documenti a corredo della domanda di denuncia di inizio attività per interventi di demolizione.

Art. 44 - Contenuti del permesso di costruire.

Art. 45 - Esercizio dei poteri sostitutivi regionali.

Art. 46 - Trasferimento del permesso di costruire.

Art. 47 - Annullamento d'ufficio del permesso di costruire.

Art. 48 - Mappa degli asservimenti di aree.

CAPO V - Contributo di costruzione

Art. 49 - Contributi per opere di urbanizzazione e costo di costruzione.

Art. 50 - Ritardato od omissivo versamento del contributo di costruzione - riscossione.

TITOLO IV - NORME PER LA PROGETTAZIONE

CAPO VI - Prescrizioni edilizie

Art. 51 - Indici e parametri edilizi – Definizioni.

Art. 52 - Distacchi.

Art. 53 - Inclinate.

Art. 54 - Sistemazione delle zone di distacco tra i fabbricati.

Art. 55 - Parcheggi.

Art. 56 - Costruzioni accessorie.

Art. 57 - Volumi tecnici.

Art. 58 - Cortili.

Art. 59 - Chiostrine.

Art. 60 - Elementi aggettanti.

Art. 61 - Copertura delle costruzioni.

Art. 62 - Recinzioni.

Art. 63 - Passi carrabili.

Art. 64 - Rampe.

Art. 65 - Intercapedini.

Art. 66 - Porticati.

Art. 67 - Prefabbricati.

Art. 68 - Marciapiedi e percorsi pedonali.

Art. 69 - Superamento delle barriere architettoniche.

Art. 70 - Regolamento di confini.

Art. 71 - Deroghe.

CAPO VII - Prescrizioni igieniche

Art. 72 - Il terreno edificabile.

Art. 73 - Classificazione dei locali.

Art. 74 - Caratteristiche dei locali.

Art. 75 - Impianti speciali.

Art. 76 - Classificazione dei piani.

Art. 77 - Piani interrati.

Art. 78 - Piani seminterrati.

Art. 79 - Piani terreni.

Art. 80 - Piani destinati ad abitazione.

Art. 81 - Soffitti inclinati.

Art. 82 - Cucine, bagni, W.C.

Art. 83 - Corridoi, disimpegni e ripostigli.

Art. 84 - Sottotetti.

Art. 85 - Scale.

Art. 86 - Edifici non destinati ad abitazioni.

Art. 87 - Costruzioni in zona agricola.

Art. 88 - Impianti per lavorazioni insalubri.

Art. 89 - Attività rumorose e moleste.

Art. 90 - Inquinamento luminoso.

CAPO VIII - Prescrizioni tecnologiche

Art. 91 - Oggetto delle norme tecnologiche.

Art. 92 - Qualità ecosistemica degli interventi

Art. 93 - Prescrizioni relative ai requisiti termici e igrotermici.

Art. 94 - Prescrizioni relative alla impermeabilità.

Art. 95 - Prescrizioni relative alla durabilità.

Art. 96 - Prescrizioni relative ai requisiti illuminotecnici.

Art. 97 - Illuminazione ed apparecchi illuminanti.

Art. 98 - Impianto elettrico.

Art. 99 - Prescrizione relative ai requisiti acustici.

Art. 100 - Prescrizioni relative all'impianto idrico.

Art. 101 - Fognature.

Art. 102 - Prescrizioni minime relative ai servizi tecnologici.

Art. 103 - Rifornimento idrico e impianto sollevamento acqua.

Art. 104 - Rinvio a leggi particolari.

Art. 105 - Prescrizioni relative alla fruibilità.

CAPO IX - Prescrizioni relative alla sicurezza

Art. 106 - Generalità.

Art. 107 - Ambito di applicazione.

Art. 108 - Soggetti abilitati all'installazione.

Art. 109 - Requisiti tecnico-professionali dei soggetti abilitati.

Art. 110 - Progettazione degli impianti.

Art. 111 - Misure di semplificazione per il collaudo.

Art. 112 - Installazione degli impianti.

Art. 113 - Dichiarazione di conformità degli impianti.

Art. 114 - Responsabilità del committente o del proprietario.

Art. 115 - Certificazione di conformità ed agibilità.

Art. 116 - Ordinaria manutenzione degli impianti e cantieri.

Art. 117 - Deposito presso lo sportello unico della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo.

Art. 118 - Verifiche.

Art. 119 - Sanzioni.

Art. 120 - Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici.

Art. 121 - Fascicolo del fabbricato.

CAPO X - Prescrizioni antincendio

Art. 122 - Disposizioni generali.

Art. 123 - Vani scala e ascensore.

Art. 124 - Impianti di combustione e condotte di fumo.

Art. 125 - Impianti del gas.

Art. 126 - Autorimesse.

Art. 127 - Bocche antincendio e impianti di spegnimento.

TITOLO V - NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO XI - Figure, responsabilità, andamento dei lavori

- Art. 128 - Progettisti, Direttore dei lavori e costruttore.
Art. 129 - Responsabilità.
Art. 130 - Verbale di linee e quote e/o delimitazioni di zona.
Art. 131 - Comunicazione inizio lavori.
Art. 132 - Ordine del cantiere.
Art. 133 - Scavi e demolizioni.
Art. 134 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici e di valore storico-artistico.
Art. 135 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico.
Art. 136 - Visite di controllo – Termini e Modalità.
Art. 137 - Varianti in corso d'opera.
Art. 138 - Varianti essenziali al progetto approvato.
Art. 139 - Comunicazione di ultimazione dei lavori.

TITOLO VI - ARREDO E DECORO URBANO

- Art. 140 - Tabelle stradali e numeri civici.
Art. 141 - Indicazioni di pubblico interesse ed apparecchi relativi ai servizi pubblici.
Art. 142 - Mostre, insegne, vetrine ed oggetti di pubblicità.
Art. 143 - Cassette per corrispondenza.
Art. 144 - Chioschi.
Art. 145 - Antenne radio-televisive.
Art. 146 - Tinteggiatura dei fabbricati – regolamento piano del colore – allegato “A”
Art. 147 - Tutela dell'ambiente urbano.

TITOLO VII - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SUOLO ED ALLO SPAZIO PUBBLICO

- Art. 148 - Occupazione temporanea del suolo e dello spazio pubblico.
Art. 149 - Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblici.
Art. 150 - Manomissione della sede stradale.
Art. 151 - Manutenzione di aree private destinate a strade e spazi di uso pubblico.

TITOLO VIII - CERTIFICAZIONI

- Art. 152 - Certificato di destinazione urbanistica e d'uso.
Art. 153 - Certificato di agibilità.
Art. 154 - Procedimento per il rilascio del Certificato di agibilità.
Art. 155 - Dichiarazione di inagibilità.

TITOLO IX - INTERVENTI IN ASSENZA O DIFFORMITÀ DI TITOLO

- Art. 156 - Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia.
Art. 157 - Sanzioni.
Art. 158 - Lottizzazione abusiva.
Art. 159 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.
Art. 160 - Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità.
Art. 161 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.
Art. 162 - Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici.
Art. 163 - Accertamento di conformità.
Art. 164 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità.
Art. 165 - Interventi eseguiti in base a permesso annullato.
Art. 166 - Annullamento del permesso di costruire da parte della regione.
Art. 167 - Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione.
Art. 168 - Demolizione di opere abusive.
Art. 169 - Sanzioni penali.
Art. 170 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17/03/85.

TITOLO X - DISCIPLINA DELLE OPERE IN CONGLOMERATO E IN ACCIAIO

Art. 171 - Progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità.

Art. 172 - Denuncia dei lavori, relazione a struttura ultimata.

Art. 173 - Documenti di cantiere.

Art. 174 - Collaudo statico.

Art. 175 - Controlli.

Art. 176 - Accertamenti delle violazioni.

Art. 177 - Sospensione dei lavori.

Art. 178 - Lavori abusivi.

Art. 179 - Omessa denuncia dei lavori.

Art. 180 - Responsabilità del direttore dei lavori.

Art. 181 - Responsabilità del collaudatore.

Art. 182 - Mancanza del certificato di collaudo.

Art. 183 - Comunicazione della sentenza.

TITOLO XI - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 184 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.

Art. 185 - Norme transitorie.

Art. 186 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti.

Art. 187 - Legislazione da osservare

TITOLO XII – REGOLE TECNICHE DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI BIOCLIMATICI ED AMBIENTALI SU EDIFICI A CONSERVAZIONE – DI COMPLETAMENTO E DINUOVA EDIFICAZIONE

Art. 188 - I soggetti interessati alla realizzazione di interventi bioclimatici ed ambientali su edifici, saranno soggetti alle Regole Tecniche di riferimento appresso elencate.

Art. 189 - Sistema Informatico Territoriale (SIT-WEB-GIS) e Portale Comunale

Art. 190 – Perequazione e compensazione urbanistica

Art. 191 - Permesso di costruire e certificazione energetica dell' edificio ricepimento in regolamenti edilizi comunali.

Art. 192 - Piano del Colore – allegato “A”

Art. 193 - Modulistica unificata – allegato “B”

Art. 194 – Schema di Convenzione - allegato “C”