

AUTORITÀ PORTUALE DI CIVITAVECCHIA, FIUMICINO E GAETA



NUOVO PORTO COMMERCIALE DI FIUMICINO PROGETTO PRELIMINARE

**Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente
con l'area per servizi pubblici e privati
di connessione tra la città e la struttura portuale**

<p>Committente</p> <p>Il presidente Dott. Pasqualino Monti</p> <p>Il responsabile del procedimento Dott. Ing. Maurizio Marini</p> <p>Il coordinatore generale Dott. Ing. Giuseppe Solinas</p>	<p>Progettazione</p> <p>ACQUA TECNO</p> <p>Dott. Ing. Paolo Turbolente</p>
---	---

<p>Titolo elaborato</p> <p>SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO</p>	<p>Elaborato</p> <p>A.2202.12 PP RPA REL</p> <p>RE 06</p> <p>Scala</p>
--	---

<p>Data</p> <p>Dicembre 2013</p>	<p>Preparato da</p> <p>L. Ortoleva</p>	<p>Controllato</p> <p>F. Lo Schiavo</p>	<p>Approvato</p> <p>P. Turbolente</p>
<p>Revisione</p>	<p>Data</p>		

AUTORITA' PORTUALE DI CIVITAVECCHIA

Nuovo Porto Commerciale di Fiumicino:
Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente con l'area per servizi pubblici e privati di connessione tra la Città e la struttura portuale

Progetto Preliminare – Schema Regolamento Edilizio

1. TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
1.1. CAPO I – Oggetto del regolamento	1
1.1.1. ART. 1 – STRUMENTI DI DISCIPLINA	1
2. TITOLO II – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO	1
2.1. CAPO II – Tipologie d'intervento	1
2.1.1. ART. 2 – GENERALITA'	1
2.1.2. ART. 3 – MANUTENZIONE ORDINARIA	2
2.1.3. ART. 4 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	3
2.1.4. ART. 5 – INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E SCIENTIFICO	4
2.1.5. ART. 6 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	5
2.1.6. ART. 7 – INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	6
2.1.7. ART. 8 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	7
2.1.8. ART. 9 – INTERVENTI DI DEMOLIZIONE.....	7
2.1.9. ART. 10 – OPERE INTERNE ALLE COSTRUZIONI.....	7
2.1.10. ART. 11 – INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI.....	7
2.1.11. ART. 12 – INTERVENTI DIVERSI.....	8
2.1.12. ART. 13 – INTERVENTI AUTONOMI RELATIVI ALLE ZONE SCOPERTE.....	8
2.1.13. ART. 14 – DEFINIZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO	9
2.1.14. ART. 15 – INTERVENTI DI MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO	10
(LEGGE 1150/42 E LEGGE REGIONALE 59/98).....	10
2.1.15. ART. 16 – OPERE DI URBANIZZAZIONE	11
2.1.16. ART. 17 – LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA	13
3. TITOLO III – PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI.....	14

AUTORITA' PORTUALE DI CIVITAVECCHIA

**Nuovo Porto Commerciale di Fiumicino:
Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente con l'area per servizi pubblici e privati di connessione tra la Città e la struttura portuale**

Progetto Preliminare – Schema Regolamento Edilizio

3.1.	CAPO III – Titolo abitativo per gli interventi di trasformazione edilizia	14
3.1.1.	ART. 18 – INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE.....	14
3.1.2.	ART. 19 – INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' 14	
3.1.3.	ART. 20 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA	16
3.1.4.	ART. 21 – PERMESSO DI COSTRUIRE	17
3.1.5.	ART. 22 – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE (MODULISTICA UNIFICATA APPROVATA DALLA PROVINCIA DI ROMA)17	
3.1.6.	ART. 23 – DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	19
3.1.7.	ART. 24 – DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA ATTIVITA' PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 20	
3.1.8.	ART. 25 – DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVA AL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI 21	
3.1.9.	ART. 26 – PROCEDURA PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.....	22
3.1.10.	ART. 27 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' 23	
3.1.11.	ART. 28 – DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER INTERVENTI DI DEMOLIZIONE.....	23
3.1.12.	ART. 29 – CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	24
3.1.13.	ART. 30 – ESERCIZIO DEI POTERI SOSTITUTIVI REGIONALI	25
3.1.14.	ART. 31 – TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	26
3.1.15.	ART. 32 – ANNULLAMENTO D'UFFICIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE... 26	
3.1.16.	ART. 33 – MAPPA DEGLI ASSERVIMENTI DI AREE.....	27
3.2.	CAPO IV – Contributo di costruzione	27
3.2.1.	ART. 34 – CONTRIBUTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE.....	27

AUTORITA' PORTUALE DI CIVITAVECCHIA

Nuovo Porto Commerciale di Fiumicino:
Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente con l'area per servizi pubblici e privati di connessione tra la Città e la struttura portuale

Progetto Preliminare – Schema Regolamento Edilizio

3.2.2.	ART. 35 – RITARDO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – RISCOSSIONE	27
4.	TITOLO IV – NORME PER LA PROGETTAZIONE.....	28
4.1.	CAPO V – Prescrizioni edilizie.....	28
4.1.1.	ART. 36 – INDICI E PARAMETRI EDILIZI – DEFINIZIONI	28
4.1.2.	ART. 37 – DISTACCHI.....	31
4.1.3.	ART. 38 – PARCHEGGI	32
4.1.4.	ART. 39 – COSTRUZIONI ACCESSORIE	33
4.1.5.	ART. 40 – VOLUMI TECNICI	33
4.1.6.	ART. 41 – CORTILI	34
4.1.7.	ART. 42 – CHIOSTRINE	34
4.1.8.	ART. 43 – ELEMENTI AGGETANTI.....	34
4.1.9.	ART. 44 – COPERTURA DELLE COSTRUZIONI	35
4.1.10.	ART. 45 – RECINZIONI	36
4.1.11.	ART. 46 – PASSI CARRABILI.....	37
4.1.12.	ART. 47 – MARCIAPIEDI E PERCORSI PEDONALI.....	37
4.1.13.	ART. 49 – REGOLAMENTO DI CONFINI	38
4.1.14.	ART. 50 – DEROGHE	38
5.	TITOLO V – ARREDO E DECORO URBANO	38
5.1.1.	ART. 51 – TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI	38
5.1.2.	ART. 52 – INDICAZIONI DI PUBBLICO INTERESSE ED APPARECCHI RELATIVI AI SERVOIZI PUBBLICI.....	39
5.1.3.	ART. 53 – MOSTRE, INSEGNE, VETRINE ED OGGETTI DI PUBBLICITA'	39
5.1.4.	ART. 54 – CASSETTE PER CORRISPONDENZA	39
5.1.5.	ART. 55 – CHIOSCHI	39
5.1.6.	ART. 56 – ANTENNE RADIO-TELEVISIVE	40

AUTORITA' PORTUALE DI CIVITAVECCHIA

Nuovo Porto Commerciale di Fiumicino:

Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente con l'area per servizi pubblici e privati di connessione tra la Città e la struttura portuale

Progetto Preliminare – Schema Regolamento Edilizio

5.1.7.	ART. 57 – TINTEGGIATURA DEI FABBRICATI E PIANO DEL COLORE	41
5.1.8.	ART. 58 – TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO	41

1. TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

1.1. CAPO I – Oggetto del regolamento

1.1.1. 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.

2. TITOLO II – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO

2.1. CAPO II – Tipologie d'intervento

2.1.1. ART. 2 – GENERALITA'

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

2.1.2. 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.

2.1.3. 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. 7 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;

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

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.

2.1.5. 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 .

2.1.6. 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, qualifichino 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 consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;
- 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.

2.1.7. 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.

2.1.8. 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.

2.1.9. 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.

2.1.10. 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.

2.1.11. 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 collochino, ne costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

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

2.1.12. 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.

2.1.13. 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;

AUTORITA' PORTUALE DI CIVITAVECCHIA

**Nuovo Porto Commerciale di Fiumicino:
Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente con l'area per servizi pubblici e privati di connessione tra la Città e la struttura portuale**

Progetto Preliminare – Schema Regolamento Edilizio

- 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.
- 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.

**2.1.14. 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 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.

2.1.15. 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;

AUTORITA' PORTUALE DI CIVITAVECCHIA

Nuovo Porto Commerciale di Fiumicino:

Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente con l'area per servizi pubblici e privati di connessione tra la Città e la struttura portuale

Progetto Preliminare – Schema Regolamento Edilizio

- 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.

2.1.16. 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 provvisoriale 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.

3. TITOLO III – PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

3.1. CAPO III – Titolo abitativo per gli interventi di trasformazione edilizia

3.1.1. ART. 18 – 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 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.

3.1.2. ART. 19 – INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

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.

AUTORITA' PORTUALE DI CIVITAVECCHIA

**Nuovo Porto Commerciale di Fiumicino:
Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente con l'area per servizi pubblici e privati di connessione tra la Città e la struttura portuale**

Progetto Preliminare – Schema Regolamento Edilizio

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

AUTORITA' PORTUALE DI CIVITAVECCHIA

**Nuovo Porto Commerciale di Fiumicino:
Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente con l'area per servizi pubblici e privati di connessione tra la Città e la struttura portuale**

Progetto Preliminare – Schema Regolamento Edilizio

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.

3.1.3. ART. 20 – ATTIVITA' 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.

3.1.4. ART. 21 – PERMESSO DI COSTRUIRE

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.

3.1.5. ART. 22 – 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

AUTORITA' PORTUALE DI CIVITAVECCHIA

Nuovo Porto Commerciale di Fiumicino:

Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente con l'area per servizi pubblici e privati di connessione tra la Città e la struttura portuale

Progetto Preliminare – Schema Regolamento Edilizio

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

AUTORITA' PORTUALE DI CIVITAVECCHIA

**Nuovo Porto Commerciale di Fiumicino:
Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente con l'area per servizi pubblici e privati di connessione tra la Città e la struttura portuale**

Progetto Preliminare – Schema Regolamento Edilizio

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")

3.1.6. ART. 23 – 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. 21 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. 22 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.

3.1.7. ART. 24 – DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA ATTIVITA' PER 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 dei seguenti atti:

- titolo comprovante la disponibilità dell'area interessata dalla costruzione;
- 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;
- 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;
- dichiarazione del progettista sulla conformità del progetto alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, corredata di schema planimetrico illustrativo;
- foglio catastale rilasciato dall'Agenzia per il territorio (UTE) con l'indicazione del lotto di terreno interessato dall'intervento (firmato dal richiedente e dal progettista);
- modello ISTAT (rilevazione dell'attività edilizia);
- completa documentazione fotografica a colori del luogo di intervento ed adiacenze;
- 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;

– 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;

– 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;

3.1.8. ART. 25 – 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 articolo e dagli atti ed elaborati prescritti dal presente Regolamento Edilizio per le diverse tipologie di interventi.

3.1.9. ART. 26 – PROCEDURA PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

- 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.

3.1.10. ART. 27 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

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. 25.

3.1.11. ART. 28 – DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' 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;

AUTORITA' PORTUALE DI CIVITAVECCHIA

**Nuovo Porto Commerciale di Fiumicino:
Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente con l'area per servizi pubblici e privati di connessione tra la Città e la struttura portuale**

Progetto Preliminare – Schema Regolamento Edilizio

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.

3.1.12. ART. 29 – 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;

AUTORITA' PORTUALE DI CIVITAVECCHIA

Nuovo Porto Commerciale di Fiumicino:
Recupero paesaggistico e ambientale della porzione di abitato coincidente con l'area per servizi pubblici e privati di connessione tra la Città e la struttura portuale

Progetto Preliminare – Schema Regolamento Edilizio

- 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.

3.1.13. ART. 30 – 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.

3.1.14. ART. 31 – 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.

3.1.15. ART. 32 – 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.

3.1.16. ART. 33 – 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.

3.2. CAPO IV – Contributo di costruzione

3.2.1. ART. 34 – 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. 19, 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.

3.2.2. ART. 35 – RITARDO 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.

4. TITOLO IV – NORME PER LA PROGETTAZIONE

4.1. CAPO V – Prescrizioni edilizie

4.1.1. ART. 36 – INDICI E PARAMETRI EDILIZI – DEFINIZIONI

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.

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.

4.1.2. ART. 37 – 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.

Qualora s'intervenisse nell'area oggetto del presente regolamento edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione:

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 che deve essere non inferiore all'altezza massima dell'edificio più alto. 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. 42 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 si prescrive un distacco minimo di 5 mt.

4.1.3. ART. 38 – 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.

Devono essere riservati spazi per parcheggi pubblici in misura non inferiore al 8% della superficie dei lotti fondiari;

Devono essere altresì garantiti parcheggi privati pari a 0,2 mq della SIp degli edifici, esclusi quelli destinati a magazzini e depositi.

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

I parcheggi devono avere 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.

I parcheggi devono avere specifiche indicazioni progettuali anche relativamente alla progettazione ed installazione di pensiline per auto ombreggianti, antigrandine, antiresina e fotovoltaiche.

La pavimentazione deve essere realizzata garantendo la permeabilità del terreno.

4.1.4. ART. 39 – 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.

4.1.5. ART. 40 – 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 all'imposta del tetto, le soffitte, gli stenditoi coperti, i bucatari.

4.1.6. ART. 41 – 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.

4.1.7. ART. 42 – 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 misura minima di 4 mt per pareti opposte di altezza fino a mt. 10,00 e di 5 mt per pareti opposte di altezza da 10,00 mt a 13,50 mt..

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

4.1.8. ART. 43 – ELEMENTI AGGETANTI

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.

4.1.9. ART. 44 – 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 tecnologiche 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.

4.1.10. ART. 45 – 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 devono essere realizzate in muratura per un'altezza pari a mt 100, di spessore 30 cm; rifinite con intonaco in calce e zoccolatura esterna in travertino o peperino e copertina dello stesso materiale della zoccolatura di spessore pari a 5 cm. Il muretto dovrà essere sovrastato da una fitta serie di montanti metallici di altezza 1,00 mt tale da conferire all'intera recinzione un'altezza pari a 2,00 mt. Limitatamente alle aree verdi e aree gioco, 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.

4.1.11. ART. 46 – 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.

4.1.12. ART. 47 – MARCIAPIEDI E PERCORSI PEDONALI

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. 48 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, nel caso di demolizione e ricostruzione, 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.

4.1.13. ART. 49 – 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.

4.1.14. ART. 50 – DEROGHE

E' consentito l'esercizio della facoltà di deroga alle disposizioni di cui al presente Regolamento Edilizio per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

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.

5. TITOLO V – ARREDO E DECORO URBANO

5.1.1. ART. 51 – 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.

5.1.2. ART. 52 – 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.

5.1.3. ART. 53 – MOSTRE, INSEGNE, VETRINE ED OGGETTI DI PUBBLICITA'

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.

5.1.4. ART. 54 – 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.

5.1.5. ART. 55 – 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 nocimento 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 deve essere minimo di mt. 2,70 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.

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

5.1.6. ART. 56 – 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.

5.1.7. ART. 57 – TINTEGGIATURA DEI FABBRICATI E PIANO DEL COLORE

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 la paletta di colori, come indicato nelle tavole, si preferiranno toni tendenti al pastello, tipici delle tipologie edilizie del Mediterraneo.

5.1.8. ART. 58 – 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 risalgia 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.