

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 luglio 2003, n. 604.

Adozione dei criteri di valutazione cui dovranno ispirarsi i rappresentanti regionali che partecipano all'istruttoria delle istanze relative alla realizzazione di centrali termoelettriche, presentate ai sensi della legge n. 55/2002 ... Pag. 39

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 1 luglio 2003, n. 621.

Approvazione regolamento edificio comunale di San Cesareo (RM) Pag. 45

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 luglio 2003, n. 631.

DOCUF Ob. 2 Lazio 2000-2006, Asse IV, Misura IV.1 «aiuti alle PMI». Destinazione di ulteriori risorse alla Sottomisura IV.1.2 «aiuti per gli investimenti delle imprese artigiane e delle piccole imprese» Pag. 47

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 18 luglio 2003, n. 658.

Retifica deliberazione di Giunta regionale n. 1541 del 21 novembre 2002 concernente: Approvazione Piano d'Area di attuazione dell'Asse III «valorizzazione dei sistemi locali» del DOCEP Obiettivo 2 (2000/2006). Ambito territoriale n. 8. Pag. 50

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 18 luglio 2003, n. 671.

Proposta nomina commissario regionale IPAB «Asilo d'infanzia di Santopadre» detto comunemente Asilo Infantile di Santopadre, con sede nel Comune di Santopadre (FR) Pag. 58

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 1° agosto 2003, n. 728.

Utenti e consumatori. Programma di attività per l'anno 2003 (legge regionale 44/92) Pag. 61

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 1 agosto 2003, n. 746.

Approvazione del bando pubblico per la presentazione delle domande di contributo finalizzate all'innovazione tecnologica, all'ammodernamento e al miglioramento del livello di sicurezza degli impianti a fune situati nelle stazioni sciistiche ricadenti nel territorio della Regione Lazio, anno 2003, legge 11 maggio 1999, n. 140, art. 8, legge 1° agosto 2002, n. 166, art. 31, decreto interministeriale 30 dicembre 2002. Pag. 65

DIPARTIMENTO ECONOMICO E OCCUPAZIONALE

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE 14 luglio 2003, n. 911.

Regolamento CE n. 1257/99. Piano di Sviluppo Rurale del Lazio 2000/2006. Avvisi pubblici D.G.R. n. 2007 del 28 febbraio 2001 e n. 637 dell'8 maggio 2001, Misura 1.1 «investimenti nelle aziende agricole». Approvazione ed ammissione a finanziamento di n. 5 domande, ritenute candidate per una spesa in contributi conto capitale di complessivi Euro 232.611.72. Organismo pagatore AGEA Pag. 76

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE 14 luglio 2003, n. 919.

Reg. (CE) n. 1257/99. Piano di Sviluppo Rurale (PSR) del Lazio 2000-2006. DGR n. 1064/02. Avviso pubblico Misura 1.4 G, miglioramento delle condizioni di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli. Definizione delle domande ammesse a finanziamento e non ammissibili della provincia di Rieti, presentate entro la data del 20 dicembre 2002 fissato per la prima raccolta. Investimento complessivo ammesso Euro 3.323.001,67, spesa pubblica ammessa Euro 1.329.200,66. Organismo pagatore AGEA Pag. 80

DIPARTIMENTO ISTITUZIONALE

DECRETO DEL DIRETTORE 16 luglio 2003, n. 1486.

Delega all'adozione degli atti finali di alcuni provvedimenti al Direttore della Direzione regionale «Organizzazione e Personale», dr. Vittorio Alberto Cao Pag. 94

DIPARTIMENTO TERRITORIO

DECRETO DEL DIRETTORE 6 maggio 2003, n. 50.

Comune di Roma. Individuazione di un'area in località Cecchignola per la rilocalizzazione delle strutture militari art. 9 legge 396/90. Determinazione indennità di esproprio ex art. 17, II e III comma legge n. 865/71 Pag. 97

DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE 29 aprile 2003, n. 788.

Legge 10 gennaio 1991, n. 10, art. 10. Revoca contributo società Gruppo Sanitari Itafia s.p.a.. Scorrimento della graduatoria approvata con determinazione 6 novembre 2002, n. 937 per la concessione del contributo in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di cui all'avviso pubblico adottato con deliberazione del Consiglio regionale 16 dicembre 1998, n. 482. Disimpegno fondi. Impegno di Euro 177.402,94, capitolo E12101, esercizio finanziario 2003 Pag. 99

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE 29 luglio 2003, n. 1616.

Ruolo unico regionale del personale dipendente negli Enti di Gestione delle Aree Naturali Protette istituite dalla Regione Lazio e dell'Agenzia Regionale per i Parchi (A.R.P.). Candidati ammessi a sostenere le prove orali di cui all'art. 6 della determinazione n. 725 del 25 settembre 2002. Bando di concorso pubblico per titoli ed esami per la copertura di n. 1 posto nell'area tecnica, posizione economica D3, profilo professionale specialista area tecnica (comunicazione ed educazione). (Pubblicato nel *Bollettino Ufficiale* n. 24 del 30 agosto 2003, Parte III).

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 11 LUG. 2003

ADDI' 11 LUG. 2003 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212
 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

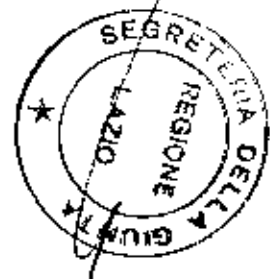
STORACE	Francesco	Presidente	LANNARILLI	Antonello	Assessore
SIMBONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTAGIOVANNI	Bruno	"
AUGELLO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
DIONISI	Armando	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
GARGANO	Ciriaco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI
OMISSIS

ASSENTI: STORACE - GARGANO - ROBILOTTA.

DELIBERAZIONE N. -621-

OGGETTO: Approvazione Regolamento Edilizio Comunale di San Cesareo (RM)



OGGETTO: Approvazione Regolamento Edilizio Comunale di San Cesareo (RM).

LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il DPR 14.10.72, n. 8;

VISTA la L.R. 05.09.72, n. 8;

VISTA la L.R. 12.06.75, n. 72;

PREMESSO che il Comune di S. Cesareo (RM) costituitosi con L.R. 32 del 23.03.1990 in seguito a distacco dal Comune di Zagarolo, è attualmente disciplinato, ai fini urbanistici dal P.R.G. di quest'ultimo Comune approvato con D.G.R. 2857 dell'11.05.82.

VISTA la deliberazione consiliare n. 77 del 07.09.1999 con la quale il Comune di San Cesareo (Rm) ha adottato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale;

ATTESO che il suddetto Regolamento Edilizio, trasmesso all'Assessorato Urbanistica e Casa, per l'approvazione è stato sottoposto all'esame dell'Unità Operativa regionale R.E.C.;

VISTA la relazione n. 1/Z/2000 del 3.08.2000 con la quale la predetta Unità ha espresso parere favorevole con modifiche ed integrazioni da introdursi d'Ufficio ai sensi dell'art. 12 della Legge 06.08.1967, n. 765;

VISTA la nota n. 1/Z del 03.08.2000 con la quale l'ex Dipartimento Urbanistica e Casa ha comunicato al Comune di San Cesareo (RM) le modifiche e le integrazioni proposte dalla citata Unità Operativa regionale R.E.C., invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 12 della L. 765/1967;

VISTA la deliberazione consiliare n. 48 del 28.09.2000 con la quale il Comune di San Cesareo (RM) ha:

- a) Accettato integralmente le modifiche e le integrazioni apportate dall'Unità operative R.E.C.
- b) Riportato integralmente nel citato provvedimento il Testo del Regolamento Edilizio completo delle suddette modifiche ed integrazioni.
- c) Introdotto all'art. 46 dopo le parole "regolamenti specifici" la seguente dicitura "e salvo i locali terreni esistenti la cui altezza non può essere inferiore a ml. 3".

VISTA la relazione n. 2635 del 09.01.2003^{Art. 46} dell'Unità Operativa regionale R.E.C. relativa alla integrazione Comunale all'art. 46 del Regolamento Edilizio introdotto con D.C.C. n. 48 del 28.09.2000;

RITENUTO di condividere e fare proprie le relazioni n. 1/Z del 03.08.2000 (All. A) e la successiva relazione n. 2635 del 09.01.2003 (All. B) che costituiscono parte integrante alla presente deliberazione;



DELIBERA

L'approvazione del regolamento edilizio del Comune di S. Cesareo (RM) adottato dal Comune stesso con deliberazione consiliare n. 77 del 07.09.1999, con le modifiche e le integrazioni introdotte d'Ufficio dalla relazione 1/Z/2000 del 03.08.2000 e della successiva relazione n. 2635 del 09.01.2003 ai sensi dell'art. 12 della L. 765/1967 che costituiscono parte integrante alla presente deliberazione e si allegano rispettivamente le lettere A e B.

Il Testo del Regolamento contenuto all'interno della delibera consiliare n. 48/2000 e le relazioni dell'Unità Operativa regionale R.E.C. n. 1/Z/2000 del 03.08.2000 (All. A) e n. 2635 del 09.01.2003 (All. B), sono vistate dal Direttore del Dipartimento Territorio e dal Direttore della Direzione Regionale Urbanistica.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL VICE PRESIDENTE: F.to Giorgio SIMEONI
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini



15 LUG 2003

ALLEGATO A

ELIB. N. 6.2001

IL DIRETTORE
(Arch. Antonio Bianco)

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA
L'Assessore

REGIONE LAZIO
Assessorato alle Politiche dell'Urbanistica
Area 13. D
UNITA' OPERATIVA R.E.C.

Il Direttore
(Arch. Massimo Roversi)

prot. n. 1/Z/2000 3 AGO. 2000

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Il Direttore
(Prof. Ing. Pasquale Cuccioletta)

Oggetto: Comune di San Cesareo Prov. di Roma
Regolamento edilizio Comunale (REC)
Delibera consiliare n. 77 del 7 settembre 1999

Con nota n. 1/Z/00 del 21/1/2000 il settore Amministrativo per la pianificazione comunale ha trasmesso a questa Unità Operativa per l'istruttoria gli atti e gli elaborati relativi al REC indicato in oggetto;

Con la stessa nota si è attestato che gli atti relativi alla pratica in questione sono stati ritenuti regolari sia sotto il profilo formale che sostanziale.

PREMESSO

Che all'atto della costituzione del Comune di San Cesareo, avvenuto per distacco dal Comune di Zagarolo, tutti gli atti relativi al P.R.G. alle N.T.A. e dal R.E.C. vigente sono stati acquisiti in toto.

Con deliberazione consiliare n. 77. del 07.09.1999 ha adottato il nuovo testo del REC in sostituzione di quello vigente all'atto della costituzione del Comune stesso avvenuto per distacco dal Comune di Zagarolo.

Il testo di REC consta di n. 77 articoli, suddivisi in seguenti XIII capi, con i seguenti contenuti:

CAPO I - Norme preliminari
(artt 1 e 2)

CAPO II - Commissione edilizia
(dall' art. 3 all'art. 6)

CAPO III - Concessione edilizia
(dall'art. 7 all'art. 14)

CAPO IV - Autorizzazione edilizia



- (dall'art. 15 all'art. 23)
 CAPO V - Esecuzione e controlli delle opere
 (dall'art. 24 all'art. 26)
 CAPO VI - Disciplina della fabbricazione
 (dall'art. 27 all'art. 29)
 CAPO VII - Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano - Norme igieniche
 (dall'art. 30 all'art. 54)
 CAPO VIII - Norme relative alle aree scoperte
 (dall'art. 55 all'art. 56)
 CAPO IX - Norme di buona costruzione
 (dall'art. 57 all'art. 58)
 CAPO X - Norme di suolo - Spazi e servizi pubblici
 (dall'art. 59 all'art. 61)
 CAPO XI - Garanzia della pubblica incolumità
 (dall'art. 62 all'art. 65)
 CAPO XII - Norme specifiche per la realizzazione di attività precarie e/o
 temporanee
 (dall'art. 66 all'art. 70)
 CAPO XIII - Norme e dimensionamento per la realizzazione dei complessi
 ricettivi complementari
 (art. 70)
 CAPO XIV - Sanzioni e disposizioni transitorie
 (dall'art. 71 all'art. 77)

dei quali, gli articoli da 2, a 5, da 20 a 22 e gli articoli 53 e 54 riguardano gli argomenti di cui alla circolare regionale prot. 45/REC del 03.12.1999, inviata a tutti Comuni del Lazio al fine di uniformare i contenuti stessi dei REC, altri articoli riguardano invece aspetti organizzativi propri del Comune o disposizioni legislative statali e regionali alle quali deve comunque essere fatto riferimento, indipendentemente da quanto riportato nel testo di REC, in quanto gerarchicamente sovraordinate ai regolamenti stessi.

CONSIDERATO

La variante in argomento è meritevole di approvazione con le seguenti integrazioni e modifiche da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art. 12 della legge 6 8.1967, n 765.



**LE MODIFICHE E LE INTEGRAZIONI INTRODOTTE RIGUARDANO
I SEGUENTI ARTICOLI**

All'art. 1, relativo all'oggetto del REC è aggiunto il seguente testo

"Le disposizioni contenute nel presente regolamento sono applicate a condizione che non siano in contrasto con norme legislative e regolamenti dello stato e della Regione Lazio, nel qual caso si applicano direttamente le suddette norme gerarchicamente sovraordinate"

Il testo degli articoli da 2 a 4 relativi alle opere soggette a concessione edilizia, ad autorizzazione edilizia o a semplice denuncia d'inizio attività, con le modifiche ed integrazioni introdotte d'ufficio, risulta sostituito dal seguente testo, conforme alla legge 662/96:

" Articolo 2 - opere soggette a concessione edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione edilizia ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, fatta eccezione delle opere elencate al successivo articolo 3, per le quali non è dovuto il contributo concessorio".

Il testi dei punti III e V relativi all'iter procedurale ed pareri delle ASL, sono riportati all'inizio dell'art. 13. I punti II e IV sono invece annullati.

"Articolo 3 - Opere soggette ad autorizzazione

Sono subordinate all'autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 60 della legge 23 dicembre 1996, n. 662 i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come precisate rispettivamente nei successivi articoli;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti comportanti la costruzione di rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma degli edifici;
- c) recinzioni, muri di cinte e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazioni di volumetrie;
- e) le opere interne così come precisate al successivo articolo;
- f) gli impianti tecnologici, per i quali è di norma richiesta preventiva autorizzazione per controllo, sempre che non rappresentino adeguamenti a disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
- g) le varianti a concessioni edilizie già rilasciate ed ancora valide ed efficaci, che non incidano sui parametri urbanistici (volumi, superfici, altezze e distacchi dalle stra-

de, dai confini e da altre costruzioni), che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso riportate nella concessione e che non costituiscano violazione delle prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

h) parcheggi nel sottosuolo costituenti pertinenza di fabbricati;

i) opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;

l) per gli effetti di cui all'art. 7 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, i mutamenti di destinazione con o senza opere a ciò predisposte quando il mutamento stesso riguardi ambiti di una stessa categoria così come definite dagli artt. 14 e 15 della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35.

Sono sottratte al regime concessorio le opere edilizie che, seppure non elencate al comma precedente, possono essere alle stesse assimilate, in quanto non comportano conguagli degli oneri concessori sulla base di indici e parametri contenuti nelle leggi regionali di determinazione degli oneri stessi e nei decreti ministeriali di determinazione del costo di costruzione ai sensi dell'art. 6 della legge 10/77.

Sono altresì sottoposte ad autorizzazione le seguenti opere che, seppure non comportano trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, riguardano il suolo pubblico, il decoro cittadino e l'arredo cittadino disciplinati dal presente regolamento:

a) la costruzione e modificazione di cappelle, monumenti e edicole funerarie in genere;

b) occupazione di suolo pubblico mediante deposito di materiali ed installazione temporanea di impalcature o esposizioni di merci a cielo libero;

c) la modifica di colori e decorazioni originarie degli edifici esistenti;

d) la collocazione o le modifiche di vetrine, insegne luminose ed iscrizioni pubblicitarie in genere."

Il testo del punto III relativo all'iter procedurale, è riportato all'inizio dell'art. 14. Il punto II è invece annullati.

"Articolo 4 - Interventi subordinati a semplice denuncia d'inizio lavori al Sindaco.

Possono essere subordinati a semplice denuncia al Sindaco, prima dell'inizio lavori, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996 n. 662, gli interventi subordinati ad autorizzazione di cui alle precedenti lettere da a) a h).

La facoltà di cui al precedente comma è data esclusivamente quando sussistano tutte le seguenti condizioni:

a) gli interventi stessi devono risultare conformi a strumenti urbanistici vigenti ed al regolamento edilizio;

b) gli immobili interessati non devono essere compresi in zone o riguardare immobili vincolati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela paesaggistica, ambientale e storico-archeologica-monumentale-artistica. Inoltre le aree non devono essere comprese nei parchi di cui alle leggi statali e/o regionali, e con discipline particolari relative alla difesa del suolo."

Il testo dell'art. 5 relativo alle opere non soggette a concessione né ad autorizzazione né a denuncia dell'inizio lavori, con le modifiche ed integrazioni introdotte d'ufficio, risulta sostituito dal seguente testo, conforme alla legge 662/96 sopravvenuta.

"Articolo 5 - Opere non soggette a concessione né ad autorizzazione né a denuncia dell'inizio lavori

Non sono soggette a concessione edilizia né ad autorizzazione, né a preventiva denuncia al Sindaco:

- a) le opere di manutenzione ordinaria;
- b) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- c) le opere relative al giardinaggio o all'esercizio dell'attività agricola ed alla sistemazione degli spazi esterni privati sempre che non comportino opere murarie o installazione di manufatti anche in precario, il rimodellamento del terreno e l'esposizione per la vendita di merci;
- e) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli e danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne l'immediata comunicazione all'Amministrazione e di presentare sollecitamente la domanda di autorizzazione o concessione ove richiesta."

Il testo dell'art. 20 relativo alla Commissione commissione tecnico-consultiva, con le modifiche ed integrazioni introdotte d'ufficio, risulta integrato dal seguente inserito dopo l'elenco degli esperti

"Partecipano alle adunanze della commissione edilizia:

- il medico incaricato dal servizio d'igiene pubblica designato dalla ASL o un suo delegato.
- il Comandante dei VV.FF. o da un suo delegato.

L'assenza dei rappresentanti della ASL e dei VV.FF. obbliga il Comune all'invio delle pratiche in esame alla commissione stessa ai competenti uffici per il parere, N.O.

di legge se richiesto, ma non costituisce impedimento per la formazione del numero legale per la validità della seduta della commissione stessa."

Il testo degli articoli 53 e 54 relativi alle definizioni degli interventi sono sostituiti dai seguenti testi:

"Articolo 53 - Gli interventi di cui all'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457 Interventi nei centri storici

Indipendentemente dalle definizioni di cui ai punti successivi, per gli immobili compresi in ambiti di particolare tutela storico-monumentale e architettonica, definiti dagli strumenti urbanistici, ovvero nelle zone A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, ogni modificazione, anche delle parti di rifiniture, deve avvenire esclusivamente con le modalità e le cautele del "restauro" storico-monumentale di cui alla "Carta del restauro 1972".

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

Interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi di cui alla lettera a) dell'art. 31 della citata legge riguardano in particolare:

- a.1 - la demolizione o la ricostruzione, anche totale, di pavimenti e sostituzione con medesimo materiale dei manti di copertura dei terrazzi e dei tetti;
- a.2 - la demolizione e ricostruzione, anche totale, di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- a.3 - il rifacimento e le sostituzioni di infissi interni ed esterni, questi ultimi sempre che delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato;
- a.4 - la sostituzione od integrazione di impianti tecnici (quali, ad esempio, elettrici, idraulici, termici, di ventilazione forzata e relativi ad ascensori e montacarichi) sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici;
- a.5 - intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, sempreché eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;

Gli interventi di cui sopra non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari o della costruzione.

Gli interventi di cui ai punti precedenti, qualora riguardino edifici vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 nonché per gli edi-

fici nel centro storico o altri assimilabili ad essi si applicano le disposizioni del restauro storico-artistico di cui al primo comma.

Interventi di manutenzione straordinaria

Gli interventi di cui alla lettera b) dell'art. 31 della citata legge riguardano in particolare:

b.1 - le opere e gli interventi di cui all'articolo precedente, compreso il rifacimento e la sostituzione degli infissi esterni, quando comportino modifiche ai preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori ed in generale caratteristiche diverse;

b.2 - le opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino comunque aumenti di volume e di superfici (quali ad esempio: centrali termiche, impianti di ascensore e volumi tecnici in genere, scale di sicurezza, canne fumarie esterne, recinzioni e sistemazioni esterne, etc.)

b.3 - demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, spostamento o costruzione degli stessi per la creazione di servizi (bagni e cucine);

b.4 - gli interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali; tali opere non devono comportare alterazione dello stato dei luoghi, delle superfici e dei volumi esistenti;

b.5 - gli interventi su costruzioni destinate ad attività industriali che riguardino qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficacia delle attività produttive;

Le opere e gli interventi di cui ai punti precedenti non possono comportare modifica delle superfici complessive e gli interventi stessi non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari della costruzione.

Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 31 della citata legge per le costruzioni non vincolate dagli strumenti urbanistici, ovvero dalle disposizioni legislative vigenti a tutela storico-artistica, riguardano in particolare:

c.1 - le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, nell'ambito delle singole unità immobiliari dell'edificio esistente, quando sono finalizzate ad una migliore funzionalità d'uso, compresi gli spostamenti dei tramezzi interni e le alterazioni dell'aspetto estetico della facciata delle costruzioni con aperture e rettifiche di preesistenti finestre e porte finestre;

c.2 - le opere di cui al punto precedente quando risultino preordinati ad una limitata modifica di destinazione d'uso compatibile con gli immobili. Fatte salve le disposizioni particolari contenute negli strumenti urbanistici, sono compatibili con gli immobili quelle modifiche nell'ambito di ciascuna delle seguenti riferite alla legge 29 gennaio 1977 n. 10:

- residenza (art. 5 e 6);

- residenza rurale (art. 9, lettera a);
- opere pubbliche e di interesse generale (art. 9, lettera f);
- alloggi collettivi categoria catastale B (art. 10, comma 2);
- attività commerciali e direzionali (art. 10, comma 2);
- attività industriali ed artigianali (art. 10, comma 2).

Interventi di ristrutturazione

Gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 21 della citata legge riguardano in particolare:

d.1 - le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, quando risultino preordinate al mutamento della destinazione dell'immobile con il cambio delle categorie così definite nel punto c.2 precedente;

d.2 - il mutamento dell'assetto distributivo delle unità immobiliari nell'ambito delle costruzioni e l'alterazione anche parziale del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari nell'ambito della sagoma delle costruzioni;

d.3 - ogni altro intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi, ferme restando le sagome e le superfici lorde globali della costruzione.

Gli interventi di ristrutturazione non devono in ogni caso comportare incrementi di volume e di superficie lorda, anche quando la ristrutturazione stessa comporti la demolizione e ricostruzione fedele dell'intero fabbricato.

Opere interne

Le opere interne di cui alla lettera e) del comma 60 dell'art. 2 della legge 662/96, riguardano in particolare tutti gli interventi di cui agli articoli precedenti relativi alle singole unità immobiliari e con l'esclusione di quelli che comunque risultino preordinati alla modifica delle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari e delle costruzioni ovvero che riguardano parti esterne della costruzione.

Inoltre sono esclusi gli interventi di cui alle lettere c.2 del restauro e d.1 e d.3 della ristrutturazione.

Le nuove costruzioni, variazioni di destinazione d'uso e manufatti provvisori

Oltre alla definizione degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, sono ulteriormente definiti i seguenti interventi.

Le nuove costruzioni

Tutte le opere non comprese nei precedenti articoli del presente titolo sono considerate nuove costruzioni anche quando riguardano l'aggiunta di volumi o superfici accessorie, quali ad esempio sottotetti, terrazzi, balconi, ecc. al di fuori della sagoma della costruzione esistente.

Interventi di variazione di destinazione d'uso

Tenuto conto di quanto previsto all'art. 14 della legge 179/92, costituisce mutamento di destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso per più del 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari, in altre parole dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, concessione o autorizzazione e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

Manufatti provvisori

Sono manufatti provvisori, anche se infissi al suolo, quelli necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e la durata della cui utilizzazione sia predefinita mediante atto d'obbligo. Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio su aree poste a disposizione dalla competente autorità comunale.

Volumi accessori e tecnici

Sono volumi accessori o tecnici quelli che si aggiungono alla costruzione principale e ne costituiscono pertinenza. I volumi tecnici si differenziano da quelli accessori perché i primi sono realizzati per ragioni tecniche, mentre i volumi accessori si aggiungono semplicemente ai volumi principali per migliorarne l'utilizzazione.

La sommatoria di tutte le superfici accessorie non può risultare superiore alle superfici principali riguardanti.

Locali accessori

Sono considerati locali accessori quelli non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio soffitte, autorimesse private, depositi, magazzini, archivi morti, ecc.

I locali accessori non abitabili, che costituiscono pertinenze di locali di abitazione, sono considerati:

a) accessori indiretti quando costituiscono unità immobiliare a sé stante (cantine, garage, soffitte, deposito, stenditoi, ecc.).

I volumi di questi locali accessori devono essere ubicati comunque nella medesima area edificabile dei volumi principali di cui costituiscono pertinenza. Per volumi principali s'intendono quelli utili, abitabili e/o agibili;

b) accessori diretti quando sono direttamente collegati con ambienti abitabili e/o agibili (cantine, soffitte, ripostigli in genere, ecc.)

Volumi tecnici

Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio (quali ad esempio extracorse degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione), che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso.

L'ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili.

Ai sensi e per gli effetti del comma 60 dell'art. 2 della legge 662/96, lettera "i", i volumi tecnici e le autorimesse private interrate sono sottoposte a semplice autorizzazione edilizia, mentre la costruzione e l'ampliamento dei volumi accessori restano sottoposti a concessione edilizia ed al contributo afferente il costo di costruzione.

Tettoie, pensiline e portici

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

Le tettoie o pensiline, anche quando sono collegate con i locali abitabili e/o agibili, costituiscono pertinenza e pertanto sono soggette ad autorizzazione non onerosa.

Costituisce portico lo spazio coperto dal fabbricato o con strutture indipendenti o semi dipendenti, in ogni caso aperte almeno su due lati ed aperte per il 50% della superficie costituita dai lati. La superficie del portico non può essere superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare riguardante.

La costruzione del portico è subordinata a concessione onerosa. Per le tettoie, pensiline ed i portici si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, dai confini e dal filo stradale.

Gli indici edilizi

Gli indici edilizi sono:

a) area edificabile (Aie): rappresenta la superficie totale dell'area da asservire alla costruzione.

b) superficie minima del lotto edificabile (Sm): indica la superficie minima edificabile prescritta dagli strumenti urbanistici.

c) indice di utilizzazione fondiaria (Fu): esprime la superficie massima in mq costruibile (comprese le proiezioni sull'area edificabile di volumi interrati computati e non nella cubatura) per ogni mq di area edificabile.

d) rapporto massimo di copertura (Q): esprime il rapporto tra la superficie coperta della parte in elevazione del fabbricato sull'area edificabile e l'area stessa.

e) altezza massima (H): indica l'altezza misurata in ml consentita dagli strumenti urbanistici.

f) distanze minime dai confini e dal ciglio della strada: rispettivamente le distanze minime dai confini (Di) e dal ciglio della strada (Ds.) sono misurate in ml.

g) indice di fabbricabilità fondiaria (Ifa): esprime il massimo volume in mc costruibile sui mq di area edificabile.

h) volume edificabile (Vi): è determinato moltiplicando l'area edificabile (Aie) per l'indice di fabbricabilità (Ifa).

Articolo 54 - Criteri per il computo degli indici edilizi

Area fabbricabile

Non possono essere computate nell'area edificabile (Aie):

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali, in altre parole quelle, anche se dello stesso proprietario, che di fatto risultano asservite ad altre costruzioni;
- più aree dello stesso richiedente la concessione contigue o confinanti o interrotte da zone e sottozone con diverse destinazioni di strumento urbanistico;
- le aree destinate a strade pubbliche o gravate da servitù pubbliche e le strade vicinali.

La superficie massima costruibile (o Indice di Utilizzazione Fondiaria) è data dall'involuppo delle proiezioni a terra sia dei volumi fuori terra sia di quelli entroterra. L'involuppo stesso non può invadere le zone vincolate per i distacchi dei fabbricati dal confine del lotto e dal filo stradale, fatta eccezione per i volumi interrati destinati esclusivamente ad autorimessa a servizio delle cubature principali.

Altezze dei fabbricati

L'altezza degli edifici (H) è data dalla media delle altezze dei fronti degli edifici stessi; l'altezza di ciascun fronte di ogni fabbricato è data dalla media delle altezze del fronte stesso.

Per il calcolo dell'altezza media del fronte le misure di riferimento sono:

- per la linea di terra, dalla quota media del marciapiede o del terreno circostante e sistemazione avvenuta;
- per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a terrazzo, l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso;
- per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35%, l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta della linea del tetto (intesa questa come linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio). Per i fronti nei quali la linea del tetto non sia orizzontale, l'altezza del fronte si misura dalla media dell'intersezione tra il prospetto e le falde stesse.

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

In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici.

Sono esclusi dal computo delle altezze i soli volumi tecnici quali gli impianti tecnologici, gli extracorse degli ascensori e le canne fumarie.

Distanze

Le distanze minime dalla rete stradale, dai confini del lotto e tra pareti finestrate sono già disciplinate dal D.M. aprile 1968 n. 1444.

Le eventuali distanze maggiori a quelle del decreto sono proposte dagli strumenti urbanistici relativi alle varie zone.

Volumi

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

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

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

Sono invece esclusi dal calcolo del computo del volume di cui ai commi precedenti:

a) il volume accessorio di cui al precedente articolo, posto entroterra o seminterrato non oltre 70 cm fuoriterra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

b) Il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml 2,20.

Per volume entro le falde del tetto s'intende quel 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 s'intende quella misurata 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.

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.

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

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

d) I porticati (o pilotis) diversi da quelli di cui al precedente articolo, 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 portici 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.

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

La norma relativa ai locali aperti al pubblico (art. 43 2° comma) è sostituita da quanto segue:

A - L'altezza utile netta dei locali terreni esistenti, destinati ad attività aperte al pubblico, non può essere inferiore a ml 3,00.

B - L'altezza utile netta dei locali terreni da realizzare, destinati ad attività aperte al pubblico non può essere inferiore a mt. lineari 3,50.

Tutto ciò premesso e considerato l'unità operativa incaricata dell'esame dei Regolamenti edilizi Comunali esprime il

PARERE

che il testo di regolamento edilizio per il territorio del Comune di San Cesareo (RM) adottato con delibera consiliare n. 77 del 7/9/99, sia meritevole di approvazione con le modifiche ed integrazioni sopracitate da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 12 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Il responsabile del Proc.to tecnico
(Geom. Enrico Schiavoni)

Enrico Schiavoni

ALLEGATO B

REGIONE LAZIO
Dipartimento Urbanistica e Casa
Area 13. D – Servizio D.1
Unità Operativa R.E.C.

Prot. n. *Rif. n. 2635 del 9.01.2003*

OGGETTO: Deliberazione consiliare n. 48 del 28/9/2000.
Integrazione all'art. 46 comma 1.
R.E.C. di San Cesario

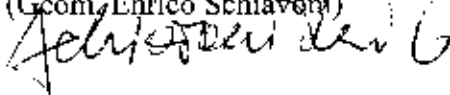
13 GEN. 2003

RELAZIONE

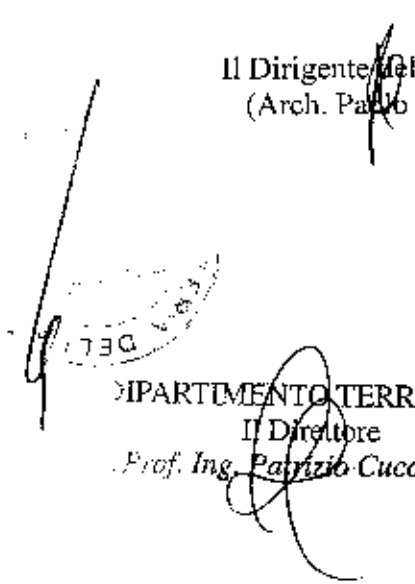
Nell'esaminare la controdeduzione Comunale, non si è tenuto conto della osservazione relativa ai locali già destinati al commercio, con altezze non inferiori a 3 ml.

Fermo restando che spetta al Regolamento Edilizio Comunale stabilire le altezze minime dei locali commerciali, si deve tener conto che per quelli esistenti è consentita la riduzione fino a 3 ml, in quanto tale misura non contrasta con le norme igienico-sanitarie.


Il Responsabile del Procedimento
(Geom. Enrico Schiavoni)



Il Dirigente dell'Area 13. D
(Arch. Paolo Ravaldini)



Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
IL DIRETTORE
(Arch. Antonio Bianco)



DIPARTIMENTO TERRITORIO
Il Direttore
(Prof. Ing. Patrizio Cuccioletta)

