REGIONE LAZIO

COMUNE DI TERRACINA
Provincia di Latina

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Adeguato allo schema di Regolamento Edilizio Tipo contenuto nella Conferenza Unificata Stato – Regioni – Comuni del 20 ottobre 2016 recepito con Deliberazione della Giunta Regionale n.839 del 30 Dicembre 2016 e D.G.R. n.243 del 19 maggio 2017 - Regione Lazio

INDICE

PREMESSA.....7

PARTE PRIMA
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....9

Finalità del Regolamento Edilizio.....9
Oggetto del Regolamento Edilizio.....9
Rinvii a norme vigenti.....9
Rinvio alla strumentazione sovraordinata.....10

PARTE SECONDA
DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....11

TITOLO I
DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....11

CAPO I
SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....11
1.1.1. Sportello Unico dell'Edilizia (SUE).....11
1.1.2. Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).....12
1.1.3. Commissione Locale per il Paesaggio (CLP).....12
1.1.4. Commissione Agraria.....13
1.1.5. Coordinamento fra SUE, SUAP e altri Settori dell'Ente.....13
1.1.6. Gestione telematica delle pratiche edilizie.....13

CAPO II
ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....14
1.2.1 Procedimento per il riesame di titoli abilitativi efficaci - Autotutela per l'annullamento d'ufficio di un provvedimento amministrativo illegittimo.....14
1.2.2 Istanza di riesame di procedimenti conclusi o archiviati.....14
1.2.3 Certificato di destinazione urbanistica.....14
1.2.4 Proroga, rinnovo, trasferimento dei titoli abilitativi.....15
1.2.5 Sospensioni dell'uso e dichiarazioni di inagibilità.....16
1.2.6 Contributo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazione.....16
1.2.7. Criteri per la monetizzazione standard urbanistici.....17
1.2.8. Pareri preventivi.....18
1.2.9. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.....18
1.2.10 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....19
1.2.11 Modalità di coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....19
1.2.12 Concorsi di urbanistica e di architettura.....20
1.2.13. Atti di vincolo, atti di cessione gratuita ai fini edilizi, atti d'obbligo unilaterali.....20
1.2.14. Permesso di costruire convenzionato.....20

TITOLO II
DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....21

CAPO I
NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....21

2.1.1. Titoli abilitativi edilizi con più intestatari....21
2.1.2. Comunicazione di inizio lavori e differimento....21
2.1.3. Comunicazione dei soggetti coinvolti....21
2.1.4. Comunicazione di fine lavori....22
2.1.5. Occupazione di suolo pubblico....22
2.1.6. Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc....23

CAPO II
NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI....25
2.2.1. Principi generali dell'esecuzione dei lavori....25
2.2.2. Punti fissi di linea e di livello....25
2.2.3. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie....25
2.2.4. Cartelli di cantiere....26
2.2.5. Criteri da osservare per scavi e demolizioni....26
2.2.6. Misure di cantiere e eventuali tolleranze - criteri da osservare per la misurazione di distacchi, di distanze e altezze....27
2.2.7. Sicurezza e controllo nei cantieri - misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera....28
2.2.8. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici....28
2.2.9. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori....28

TITOLO III
DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI....30

CAPO I
DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO....30
3.1.1. Requisiti prestazionali degli edifici....30
3.1.2. Resistenza meccanica e stabilità....30
3.1.3. Sicurezza in caso di incendio....30
3.1.4. Igiene, salute e ambiente....30
3.1.5. Sicurezza e accessibilità nell'uso....31
3.1.6. Protezione contro il rumore....31
3.1.7. Risparmio energetico e ritenzione del calore....31
3.1.8. Uso sostenibile delle risorse naturali....31
3.1.9. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale....31
3.1.10. Qualità dell'abitare: configurazione degli spazi....32
3.1.11. Qualità dell'abitare: distribuzione e destinazione degli spazi....33
3.1.12. Qualità dell'abitare: aerazione e illuminazione....33
3.1.13. Uffici, studi professionali e locali commerciali....34
3.1.14. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici....35
3.1.15. Edifici destinati ad abitazioni – uffici – studi professionali – commercio di dettaglio....35
3.1.16. Edifici destinati ad altri usi....37
3.1.17. Norme di dettaglio riguardanti gli interventi pertinenziali....38
3.1.18. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale....39
3.1.19. Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici,

della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.....40
3.1.20. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.....41
3.1.21. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita").....42
3.1.22. Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.....43
3.1.23. Deroga alla disciplina delle distanze.....43
3.1.24. Distanze.....44

CAPO II
DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....45
3.2.1. Strade.....45
3.2.2. Portici.....45
3.2.3. Piste ciclabili.....46
3.2.4. Aree per parcheggio.....46
3.2.5. Piazze e aree pedonali.....46
3.2.6. Passaggi pedonali e marciapiedi.....47
3.2.7. Passi carrai ed uscite per autorimesse.....47
3.2.8. Chioschi/dehors su suolo pubblico.....48
3.2.9. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato.....48
3.2.10. Recinzioni.....48
3.2.11 Numerazione civica.....49

CAPO III
TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....50
3.3.1. Aree verdi.....50
3.3.2. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....50
3.3.3. Orti urbani.....50
3.3.4. Parchi e percorsi in territorio rurale.....51
3.3.5. Tratturi.....51
3.3.6. Tutela del suolo e del sottosuolo.....51
3.3.7. Trattamento delle superfici scoperte di pertinenza non edificate.....51
3.3.8. Tutela della vegetazione esistente.....52

CAPO IV
INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....53
3.4.1. Impianti tecnologici.....53
3.4.2. Approvvigionamento idrico.....53
3.4.3. Depurazione e smaltimento delle acque.....53
3.4.4. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....54
3.4.5. Distribuzione dell'energia elettrica.....54
3.4.6. Distribuzione del gas.....54
3.4.7. Ricarica dei veicoli elettrici.....55
3.4.8. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.....55
3.4.9. Telecomunicazioni.....56

CAPO V
RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....57
3.5.1. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....57

3.5.2. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio....57
3.5.3. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali....57
3.5.4. Allineamenti....58
3.5.5. Piano del colore....58
3.5.6. Coperture degli edifici....59
3.5.7. Illuminazione pubblica....59
3.5.8. Griglie ed intercapedini....60
3.5.9. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici....60
3.5.10. Serramenti esterni degli edifici....61
3.5.11. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe....61
3.5.12. Cartelloni pubblicitari....61
3.5.13. Muri di cinta....62
3.5.14. Beni culturali e edifici storici....62
3.5.15. Cimiteri monumentali e storici....62
3.5.16. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani....62
3.5.17. Interventi di ottimizzazione, mitigazione e compensazione ambientale da applicarsi nella realizzazione dei manufatti edilizi....62

CAPO VI
ELEMENTI COSTRUTTIVI....64

3.6.1. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche....64
3.6.2. Serre bioclimatiche....64
3.6.3. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici....65
3.6.4. Coperture, canali di gronda e pluviali....65
3.6.5. Strade e passaggi privati e cortili....65
3.6.6. Cavedi, pozzi luce e chiostrine....66
3.6.7. Intercapedini....66
3.6.8. Griglie di areazione....66
3.6.9. Materiali, tecniche costruttive degli edifici....67
3.6.10. Disposizioni relative alle aree di pertinenza....67
3.6.11. Piscine....67
3.6.12. Altre opere di corredo agli edifici....67
3.6.13. Recinzioni....68
3.6.14. Spazi e dotazioni per la raccolta dei rifiuti....68
3.6.15. Abbaini, lucernari....68

CAPO VII
NORME DI SPECIALE TUTELA....69

3.7.1.Speciale tutela della zona omogenea "A"....69
3.7.2.Criteri generali di tutela per la zona omogenea "A"....69
3.7.3.Ulteriori criteri di tutela per il Centro Storico Alto e Centro Storico in Declivio....71

CAPO VIII
NORME SUL COLORE, SUI MATERIALI E SUGLI ALTRI ELEMENTI CHE INTERESSANO L'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI IN CENTRO STORICO ALTO ED IN DECLIVIO....72

3.8.1. Criteri di tutela specifici....72
3.8.2. Conformazione delle coperture....73

3.8.3. Manti di copertura....73
3.8.4. Abbaini e lucernari....74
3.8.5. Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori....75
3.8.6. Aggetti di gronda....76
3.8.7. Canali di gronda e pluviali....77
3.8.8. Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia....77
3.8.9. Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici....79
3.8.10. Composizione architettonica delle facciate....79
3.8.11. Intonaci....80
3.8.12. Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale....81
3.8.13. Elementi architettonici e decorativi in finta pietra....82
3.8.14. Murature faccia a vista....83
3.8.15. Tinteggiature....84
3.8.16. Serramenti esterni....86
3.8.17. Impianti tecnologici di facciata....89
3.8.18. Altri elementi di facciata....90
3.8.19. Insegne....91
3.8.20. Tende frangisole....92
3.8.21. Aree scoperte....92

TITOLO IV
VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO....94
4.1. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio....94
4.2. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori – sospensioni dei lavori....94
4.3. Sanzioni per la violazione delle norme regolamentari....95

TITOLO V
NORME TRANSITORIE....96
5.1. Aggiornamento del Regolamento Edilizio....96
5.2. Disposizioni transitorie....96

ALLEGATO A....97

ALLEGATO B....100

ALLEGATO C....110

PREMESSA

Il presente Regolamento Edilizio rappresenta l'adeguamento del Regolamento Edilizio previgente allo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET), proposto dalla Regione Lazio con Deliberazione di Giunta Regionale n.839 del 30 dicembre 2016 e Deliberazione di Giunta Regionale n.243 del 19 maggio 2017.
Lo Schema di Regolamento Edilizio Tipo, in attuazione dell'art. 4, comma 1-sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, stabilisce i principi e i criteri generali per semplificare e uniformare i regolamenti edilizi comunali, comunque denominati, i cui contenuti costituiscono un livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e dei diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, di cui all'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione Italiana.
Il Regolamento Edilizio si articola in due Parti:
a) nella Prima Parte, denominata "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia", è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
b) nella Seconda Parte, denominata "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia", è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, è ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale.
In particolare, la Prima Parte, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, contiene il richiamo alla disciplina nazionale relativa alle materie di seguito elencate, la quale, pertanto, opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nel regolamento edilizio:
a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza tra i fabbricati e dai confini;
e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
e.3. alle servitù militari;
e.4. agli accessi stradali;
e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
e.6. ai siti contaminati;
f) la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale e archeologico;
g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.
Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi e la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, sono contenute rispettivamente degli Allegati A e B al presente Regolamento Edilizio.
La Seconda Parte del Regolamento Edilizio, ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'Ente nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Prima Parte del Regolamento Edilizio. I requisiti tecnici integrativi sono espressi attraverso norme prestazionali, che fissano risultati da perseguirsi nelle trasformazioni

edilizie. Nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla Seconda Parte del Regolamento Edilizio, sono stati osservati i seguenti principi generali:
a) semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa;
b) perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica, e l'igiene pubblica;
c) incremento della sostenibilità ambientale e energetica;
d) armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;
e) applicazione della Progettazione Universale relativa al superamento delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità e le fasce deboli dei cittadini, quali anziani e bambini, anche secondo l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con L. 18 del 3 marzo 2009;
f) incremento della sicurezza pubblica e il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi, quale valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica;
g) incentivazione dello sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; rispetto del paesaggio, che rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, anche secondo i principi della Convenzione Europea del Paesaggio 20 ottobre 2000;
h) garanzia del diritto di accesso alle informazioni, della partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia e ambientale, anche secondo i principi stabiliti dalla Convenzione di Århus, Danimarca, 25 giugno 1998 per contribuire a tutelare il diritto di ogni persona, nelle generazioni presenti e future, a vivere in un ambiente atto ad assicurare la sua salute e il suo benessere.

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Finalità del Regolamento Edilizio

Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio e una migliore qualità di vita, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico – sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, anche da parte di persone disabili, nonché a garantire la tutela di valori architettonici ed ambientali, il decoro e lo sviluppo sostenibile correlati all'attività edilizia perseguendo obiettivi di semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa.

Oggetto del Regolamento Edilizio

Il Regolamento Edilizio ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedurali. In particolare il Regolamento Edilizio, unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), definisce:

- le tipologie degli interventi edilizi;
- i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
- i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
- le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando, a questo proposito, anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi;
- le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio compreso lo svolgimento delle attività subdelegate al Comune in materia paesaggistica;
- i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio.

Rinvii a norme vigenti

Per tutti gli aspetti di interesse dei procedimenti urbanistici ed edilizi e, in particolare, per le seguenti materie, si intendono qui recepite tutte le disposizioni normative di Piano Regolatore Generale Comunale Regolamento Edilizio adeguato allo schema R.E.T. di emanazione statale incidenti sugli usi e trasformazioni del territorio, nonché sull'attività edilizia, contenute nell'elenco in allegato A, e quelle di emanazione regionale, contenute nell'elenco in allegato B:

a) definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
b) procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
c) modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
d) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
1. limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
2. rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
3. servitù militari;
4. accessi stradali;
5. zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;

6. siti contaminati;
e) disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
f) discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.
Per le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, si intendono qui trascritte quelle contenute nell'elenco A allegato.

Rinvio alla strumentazione sovraordinata
Si intendono, inoltre, qui recepite le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, non contenute nell'elenco in allegato A della Deliberazione della Giunta Regionale n. 839 del 31.12.2016, già statuite dal vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) e da ogni altra pianificazione sovraordinata vigente o di futura approvazione.

PARTE SECONDA
DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I
DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I
SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

1.1.1. Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)

Il Comune di Terracina ha istituito, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 380/2001, lo Sportello Unico per l'Edilizia, altrimenti denominato SUE (Sportello Unico Edilizia).

Lo Sportello Unico per l'Edilizia svolge le funzioni attribuite ad esso dal D.P.R. 380/2001 ed in particolare:

- eroga servizi informativi in materia urbanistico-edilizia con relativa gestione dei rapporti con gli utenti, sia in forma tradizionale che in modalità telematica a mezzo PEC;
- cura le procedure in tema di accesso ai documenti amministrativi del Settore in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n.241;
- acquisisce le istanze per il rilascio del Permesso di Costruire, le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, le Comunicazioni, nonché ogni altro atto di comunicazione e/o di richiesta, comunque denominato, in materia di attività edilizia solamente in modalità telematica;
- cura i rapporti tra l'Autorità comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o della segnalazione;
- ai fini del perfezionamento del titolo abilitativo, il SUE acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi della L. n. 241/1990 e s.m.i., gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;
- assicura al richiedente una risposta unica e tempestiva, cartacea o telematica, in luogo degli altri Settori comunali e di tutte le Amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico artistico o alla tutela della salute, della sicurezza e della pubblica incolumità. Pertanto, le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo Sportello Unico: gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati, salvo diversa specifica previsione di legge, e sono tenute a trasmettere immediatamente al SUE tutte le segnalazioni, le domande, gli atti e la documentazione ad essi eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente;
- svolge l'attività procedimentale nei tempi e nei modi disciplinati dalla vigente normativa statale e regionale;
- procede al rilascio dei Permessi di Costruire, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- accertamento delle violazioni ;
- cura, ove previsto dalle vigenti disposizioni, la pubblicazione degli atti all'Albo Pretorio o nelle forme previste dalle stesse disposizioni;
- gestisce gli archivi cartacei ed informatizzati del Settore.

Nel caso di approvazione di un Regolamento Comunale di funzionamento del SUE, le norme del presente articolo s'intendono automaticamente integrate con quelle del detto Regolamento che

prevalgono sulle precedenti.

1.1.2. Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

Il Comune di Terracina ha istituito, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 447/1998 e del D.P.R. n.160/2010, lo Sportello Unico per le Attività Produttive, altrimenti denominato SUAP.
L'azione del SUAP si svolge in conformità al Regolamento Comunale di organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive approvato con delibera di G.C. n. 458 del 15/07/2004.
In particolare il SUAP è individuato quale unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26/03/2010, n. 59.

1.1.3. Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)

Il Comune di Terracina ha istituito la Commissione Locale per il Paesaggio ai sensi della Legge Regionale n. 08 del 22/06/2012 e ss.mm.ii., prevista dall'art. 148 del D.Lgs 42/04, con deliberazione di G.C. n.419 del 11/09/2012.
Con deliberazione della Giunta Comunale n.435 del 02/10/2014 è stato approvato sia lo schema di Convenzione per l'affidamento dell'incarico professionale ai componenti della "Commissione Locale per il Paesaggio", sia il relativo Regolamento disciplinante durata, criteri di funzionamento e rapporti finanziari della stessa.
La CLP dura in carica 5 anni ed è costituita da cinque componenti, in possesso di qualificata e pluriennale professionalità nella tutela del paesaggio, tale da assicurare l'adeguato livello di competenza.
Alle sedute della Commissione partecipano, senza diritto di voto, il responsabile dell'ufficio a cui è demandato il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, con funzioni di segretario, o altro funzionario delegato. Possono assistere ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, i tecnici comunali istruttori degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa, con lo scopo di illustrare le pratiche oggetto di valutazione. La Commissione esprime parere autonomo e presupposto, obbligatorio ma non vincolante, nelle seguenti materie: − procedure previste dall'art. 146 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii., nonché su ogni altro atto di competenza comunale afferente alla materia paesaggistica ivi compreso l'art. 32 della L. 47/85, fatta eccezione per gli strumenti urbanistici.
Le sedute della Commissione non sono pubbliche. Il Presidente, ove lo ritenga opportuno, potrà ammettere a partecipare alla seduta il solo progettista onde consentirgli una più compiuta illustrazione del progetto da esaminare. Il progettista non potrà comunque assistere alla successiva attività di esame e di espressione del parere. Il parere della Commissione è reso pubblico sul sito del Comune. Nel caso di variazione del Regolamento Comunale per la istituzione, composizione e funzionamento della Commissione locale per il Paesaggio, le norme del presente articolo s'intendono automaticamente integrate con quelle del nuovo Regolamento che prevalgono sulle precedenti.
I comuni possono, in alternativa alla commissione, nominare uno o più tecnici, anche interni all'ente, in possesso di qualificata e pluriennale professionalità nella tutela del paesaggio che esercita le stesse funzioni previste dalle commissione ai sensi della Legge Regionale n. 08 del 22/06/2012, prevista dall'art. 148 del d.Lgs 42/04. Il tecnico esprime parere autonomo quale presupposto, obbligatorio ma non vincolante, alle procedure previste dall'art. 146 del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. e dell'art. 32 della L. 47/85

1.1.4. Commissione Agraria

Il Comune può istituire la Commissione Agraria (CA) di cui all'art. 57 della Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999.
La CA è composta dal Responsabile del servizio Tecnico, o da un suo delegato con qualifica tecnica, e due esperti esterni che hanno qualifica di dottori agronomi forestali o periti agrari, ovvero agrotecnici o agrotecnici laureati, da individuare mediante le procedure di cui alla L.R. 38/99.
Essa dura in carica cinque anni e i suoi membri possono essere confermati una sola volta.
Con apposita deliberazione, il Comune definisce, in riferimento agli artt. 57 e 57 bis della citata L.R. 38/99, l'ambito di competenza della Commissione, il compenso per le prestazioni dei componenti esterni della commissione, le spese di istruttoria, le modalità di convocazione della Commissione per l'esame delle pratiche pervenute.

1.1.5. Coordinamento fra SUE, SUAP e altri Settori dell'Ente

Al servizio SUE competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti non inerenti attività produttive, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia, urbanistica ed amministrativa, secondo la normativa vigente.
Tutte le domande e tutti gli atti inerenti attività produttive indirizzate erroneamente allo SUE, ad altri Uffici o genericamente all'Ente devono intendersi irricevibili in quanto le stesse sono acquisite direttamente al SUAP, attraverso il Portale telematico "impresainungiorno.gov.it".
Al servizio SUAP competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti inerenti attività produttive secondo la normativa vigente.
A domanda del SUAP, il SUE, la CLP e gli altri uffici e servizi dell'amministrazione forniscono i pareri e le istruttorie richiesti con la massima celerità possibile, rispettando i tempi procedimentali imposti dalla normativa di settore.

1.1.6. Gestione telematica delle pratiche edilizie.

I procedimenti per il rilascio del permesso di costruire e per il controllo sulle segnalazioni certificate di inizio attività, sulle comunicazioni di inizio lavori ed ogni altro procedimento in materia edilizia sono disciplinati dal D.P.R. n. 380/2001, dai regolamenti comunali in materia di procedimento amministrativo, dal presente regolamento e da appositi provvedimenti organizzativi in materia, interni all'Amministrazione Comunale, ai sensi dei quali sono individuati i Responsabili di procedimento e il Dirigente competente all'adozione del provvedimento finale.
In adeguamento alle disposizioni del Testo Unico n. 82/2005 sull'informatizzazione della Pubblica Amministrazione, il Comune si doterà di apposita piattaforma informatica per la presentazione e la gestione delle istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia.
Le specifiche tecniche degli elaborati progettuali, anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale, sono definite con apposito Regolamento Comunale.
Nelle more dell'approvazione del regolamento, a ciascuna istanza che comporti demolizioni di corpi di fabbrica esistenti o di parte di essi, ricostruzione di corpi di fabbrica demoliti o nuove costruzioni, in allegato al progetto, saranno trasmessi i file di progetto in formato pdf nativo.
Il Dirigente, con propria determinazione dirigenziale, può modificare il formato richiesto per i file di progetto per adeguarlo alle eventuali necessità di aggiornamento della cartografia digitale comunale (SIT comunale) in corso di redazione.

CAPO II
ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

1.2.1 Procedimento per il riesame di titoli abilitativi efficaci - Autotutela per l'annullamento d'ufficio di un provvedimento amministrativo illegittimo.

La richiesta di annullamento in autotutela di un titolo abilitativo rilasciato ovvero formatosi ai sensi di legge, può essere presentata da Soggetti contro-interessati, da altre Amministrazioni pubbliche, da Enti gestori di servizi a rete o da Soggetti portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati che vi abbiano interesse entro e non oltre il termine massimo di 18 mesi, stabilito dall'art. 21-nonies della Legge 241/1990, a decorrere dalla data di perfezionamento del titolo abilitativo.
Il Dirigente, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la fondatezza dei vizi di legittimità indicati, avvia il procedimento. Dell'avvio del procedimento è data notizia, nelle forme previste dall'art. 8 della Legge 241/1990, al Soggetto richiedente e al titolare del titolo abilitativo. Il Dirigente, nei successivi trenta giorni, avvia una nuova istruttoria al termine della quale, in base alle risultanze del riesame, contesta al titolare del titolo abilitativo i vizi eventualmente riscontrati, assegnando allo stesso un termine di 30 giorni per esprimere le proprie osservazioni. Trascorso il termine indicato per la presentazione delle osservazioni da parte del titolare, nei successivi quindici giorni, provvede sulla richiesta, tenuto conto dei seguenti elementi:
a) l'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
b) la possibilità di sanare i vizi riscontrati;
c) l'esistenza di un interesse concreto ed attuale del titolare dell'istanza all'annullamento del titolo abilitativo;
d) l'interesse dei soggetti privati coinvolti dall'annullamento e l'interesse specifico del Comune all'eventuale rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica;
e) le osservazioni eventualmente pervenute.

1.2.2 Istanza di riesame di procedimenti conclusi o archiviati.

A seguito dell'emanazione del provvedimento definitivo di diniego è possibile presentare una nuova istanza con atti e documenti tendenti a rimuovere le cause che hanno comportato l'emanazione dell'atto di diniego. In tal caso viene attivato un nuovo procedimento che, tuttavia, non comporta la reiterazione degli atti la cui validità non risulta inficiata dall'atto di diniego emanato. I titoli abilitativi edilizi decaduti per decorrenza dei termini o le istanze archiviate per un qualunque motivo possono essere riattivate con la sola presentazione della domanda di riattivazione/riesame, confermando gli elaborati tecnici agli atti degli uffici, fatta salva la necessità di integrare o modificare quanto già presentato a seguito di eventuali intervenute modifiche normative.

1.2.3 Certificato di destinazione urbanistica.

Il certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato nel rispetto delle disposizioni di legge statali o regionali in materia. Chiunque ha diritto a ottenere il rilascio del certificato. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica può riguardare aree libere o già edificate, queste ultime nei limiti indicati dall'art. 30, co. 2 del d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i..
Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato entro il termine previsto dall'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 (30 gg.) e ha la validità prevista dalla predetta norma (un anno dalla data del rilascio) a meno che non intervengano variazioni agli strumenti urbanistici vigenti. In tal caso è compito dell'Amministrazione Comunale comunicare tale variazione relativamente ai certificati ancora validi, a richiesta dell'interessato.

Il certificato di destinazione urbanistica accerta esclusivamente la destinazione urbanistica dell'area interessata e riferirà dei parametri edilizi vigenti per l'edificazione, ma non l'esistenza di eventuali asservimenti o servitù pregresse che ne inibiscano l'edificabilità.
La richiesta di CDU, redatta su modelli forniti dal Comune, deve essere sottoscritta dal richiedente e deve contenere i dati necessari alla identificazione dell'area e/o immobile; ad essa si devono allegare una visura catastale e un estratto di mappa di data non anteriore a tre mesi rispetto a quella della richiesta.

1.2.4 Proroga, rinnovo, trasferimento dei titoli abilitativi

Si definisce **proroga del titolo abilitativo**, l'estensione del rapporto amministrativo dell'originario Permesso di Costruire **per la sola parte di opera non ancora eseguita**.
Il possessore del titolo abilitativo, prima che intervengano le scadenze dei termini di inizio e di fine dei lavori, può inoltrare una **richiesta di proroga** unitamente alla documentazione comprovante i fatti avvenuti.
A richiesta del titolare, a condizione che siano state formalmente comunicate al Comune la data di sospensione e ripresa dei lavori, i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori saranno prorogati per cause di forza maggiore e per il tempo di incidenza dei fatti; sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione, le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:
− sequestro penale del cantiere;
− provvedimento di sospensione dei lavori;
− attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
− ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
− impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili;
− situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del titolo abilitativo.
L'istanza di proroga sarà in ogni caso inoltrata **prima** della decadenza del titolo abilitativo unitamente alla documentazione comprovante i fatti avvenuti. Ai sensi dell'art. 15 comma 2 del D.P.R. 380/2001 il Dirigente, con provvedimento motivato, può concedere una proroga in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso di costruire alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga stessa. La proroga avrà durata massima di un anno, reiterabile, su istanza motivata, per non più di due volte, fino a un massimo complessivo di tre anni.
Nel caso in cui non ricorrano tutti i presupposti sopra indicati, in luogo della proroga, il titolare può presentare istanza di rinnovo del titolo abilitativo in conformità alle norme vigenti al momento della richiesta.
Per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità del Permesso di Costruire dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire, a meno che i lavori medesimi non rientrino tra quelli realizzabili con SCIA o CILA; in tal caso dovrà essere presentata una SCIA o una CILA in relazione ai lavori da eseguire**, previo ricalcolo, se dovuto, del contributo di costruzione del nuovo titolo a cui deve essere detratto quanto già versato.**
Per il rinnovo dell'atto abilitante, non sarà dovuto alcun contributo di costruzione qualora, al momento della scadenza dell'atto abilitante, lo stato dei lavori delle opere sia tale che risultino da realizzare opere per le quali le norme non prevedono la corresponsione di alcun contributo. Il

rinnovo può essere richiesto anche successivamente alla scadenza del termine di validità del permesso di costruire originario. All'istanza deve essere allegata la relazione tecnica e gli elaborati descrittivi delle opere che ancora risultano da eseguire compreso un'adeguata documentazione fotografica. Il rinnovo è sempre subordinato alla verifica della conformità delle opere medesime alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rinnovo stesso. Ai fini del rinnovo del titolo edilizio si considerano già assentite le superfici costruite in vigenza di precedenti norme regolamentari ove l'immobile risulti realizzato almeno per le parti strutturali (solai, pilastri e/o murature portanti e lastrico o tetto).
Per il trasferimento del titolo abilitativo, i successori o aventi causa del titolare, entro sessanta giorni dall'acquisizione del titolo, devono comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia, per iscritto, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento della proprietà o del godimento e gli estremi del relativo atto o, in alternativa, fotocopia del documento con cui è avvenuto il trasferimento, redatto nelle forme di legge. Il trasferimento del titolo non comporta alcuna modificazione al contenuto del titolo abilitativo. Nel caso di permesso di costruire, verrà rilasciato un nuovo titolo in favore dell'intestatario subentrato.

1.2.5 Sospensioni dell'uso e dichiarazioni di inagibilità

Sono principi generali di salubrità e igiene degli edifici e condizioni essenziali di utilizzo degli immobili, ai sensi di legge:
− la sicurezza statica o antincendio dell'immobile o la sicurezza degli impianti;
− l'assenza di umidità nelle murature;
− la presenza di impianto smaltimento reflui;
− la presenza di regolari condizioni di approvvigionamento idrico ed energetico e di funzionamento dei relativi impianti.
Si definisce inabitabile/inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale venga a mancare almeno uno dei requisiti sopra elencati. In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità o depositata la segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, il Dirigente, previa verifica dello stato dei luoghi, dichiara l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti e ne sospende l'uso fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, salvo il caso di situazioni straordinarie, contingibili ed urgenti, per le quali si procede con Ordinanza Sindacale, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934. Per inefficienza degli impianti di risparmio energetico (art. 24 del D.P.R. 380/2001) obbligatori alla data di rilascio del certificato di agibilità o di deposito della segnalazione certificata di agibilità o per ragioni di ordine igienico diverse da quelle in precedenza elencate, il Dirigente, se del caso in accordo con il Servizio Igiene e Sanità Pubblica (SISP) dell'ASL, fissa un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale, provvede alla sospensione d'uso dell'edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette fino alla rimozione delle stesse.

1.2.6 Contributo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazione.

Il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 è determinato in base a tabelle parametriche approvate dal Consiglio Comunale ed aggiornate periodicamente nelle forme di legge. La riduzione o l'esonero dal versamento del contributo sono regolati dall'art. 17 del D.P.R.380/2001. A richiesta del richiedente il titolo abilitativo, è consentita la rateizzazione del contributo in quattro rate di pari importo, di cui la prima da versare entro la data di rilascio o dell'assunzione di efficacia del titolo stesso e le altre tre a cadenza semestrale a partire dalla detta data. **In caso di ritardato versamento, per ciascuna rata saranno applicate le sanzioni di cui**

all'art. 42 del D.P.R. 380/2001. L'accoglimento dell'istanza di rateizzazione è subordinata all'effettivo versamento della prima rata e alla presentazione di un originale della polizza fideiussoria a favore del Comune di Terracina di importo pari alla somma delle tre rate dovute maggiorata del 40% a garanzia delle eventuali sanzioni per ritardato pagamento. Tale garanzia può essere prestata, nei confronti degli Enti pubblici, da:
− Istituti di credito con Sede nel territorio della Comunità Europea;
− Compagnie Assicurative con Sede nel territorio della Comunità Europea;
− Intermediari finanziari iscritti nell'apposito albo della Banca d'Italia di cui all'art. 106 del D. Lgs. 385/1993.
La garanzia finanziaria dovrà contenere le seguenti clausole:
− esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C. e sia ai termini di cui all'art. 1957 commi 1 e 2 C.C.;
− essere intestata a tutti i titolari della Pratica Edilizia, solidalmente responsabili;
− essere irrevocabile senza il consenso del Comune di Terracina;
− essere valida fino a comunicazione di svincolo o liberatoria da parte del Comune di Terracina;
− essere del tipo "a prima richiesta" del Comune di Terracina.
Precisamente, la rata scaduta dovrà essere escutibile entro 30 (trenta) giorni mediante semplice richiesta scritta da parte del Comune di Terracina. In caso contrario saranno attivate le procedure coattive di riscossione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
In caso di pagamento da parte del garante, la quietanza verrà rilasciata per la sola rata saldata, ferma restando la validità della garanzia fino a svincolo o la liberatoria da parte del Comune di Terracina.
In caso di variazione della titolarità della pratica edilizia, tutte le garanzie prestate relative alla pratica stessa dovranno essere volturate tramite presentazione di nuove garanzie finanziarie a nome del nuovo titolare oppure tramite apposita appendice di variazione del nominativo alle garanzie già presentate. Le nuove garanzie o l'appendice dovranno essere presentate contestualmente alla denuncia di variazione di titolarità. Eventuali clausole e/o condizioni di assicurazione e/o appendici riportate nella garanzia, contrastanti con quanto sopra descritto, non saranno accettate con conseguente pagamento in soluzione unica di quanto dovuto.

1.2.7. Criteri per la monetizzazione standard urbanistici

La normativa urbanistica vigente prevede che gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamenti di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard pubblici come previsto dal D.M. 1444/68. **E' ammessa la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici esclusivamente qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire tali nuove aree**. Per standard urbanistici si intendono le aree da cedere al comune per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, in particolare al verde pubblico e ai parcheggi pubblici.
L'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti. Tale modalità è applicabile anche alla monetizzazione gli standard riferiti alle medie e grandi strutture di vendita.
In analogia agli standard pubblici è consentito anche la monetizzazione delle aree a standard private **esclusivamente qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire tali aree**. Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree a parcheggio privato è determinato con le modalità stabilite nel "Regolamento per la monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici e a parcheggi pertinenziali – modifica", approvato con Verbale di delibera commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n.8 del 21/03/2023. Il corrispettivo previsto dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione prima del ritiro del titolo abilitativo.
Sono esclusi possibilità di applicazione della monetizzazione gli standard privati per immobili ricadenti all'interno di strumenti urbanistici adottati e non ancora approvati e per immobili destinati

all’apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui alla LR 33/1999.

1.2.8. Pareri preventivi.

Il soggetto legittimato a richiedere il titolo abilitativo edilizio o altro soggetto da questi autorizzato può richiedere, anteriormente alla presentazione della relativa domanda per il rilascio del permesso di costruire o del deposito della segnalazione certificata di inizio attività, un parere preventivo sull’ammissibilità di un intervento. Nel caso in cui la richiesta di parere integri elementi di competenza della Commissione Locale Paesaggio o tecnico nominato (paragrafo 1.1.3.), il responsabile del procedimento ne acquisisce il parere a livello endoprocedimentale. Il parere preventivo viene rilasciato entro 45 giorni dalla presentazione della richiesta ovvero dalla presentazione di integrazioni, qualora richieste, e recherà eventuali prescrizioni o precisazioni a cui il richiedente dovrà ottemperare nella presentazione dell’istanza definitiva. Il parere preventivo non costituisce titolo abilitativo edilizio per il cui rilascio dovrà essere prodotta apposita istanza, completa della relativa documentazione necessaria a fornire un dettaglio completo dell’opera da realizzare e del suo inquadramento urbanistico.

1.2.9. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e alle disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura del proprietario dell’immobile. Quando tali requisiti vengano a mancare e questi, non provveda, il Sindaco o il Responsabile del Servizio possono, con apposita ordinanza, disporre l’esecuzione delle opere necessarie, entro un congruo termine fissato. L’inutile decorso di tale termine comporta l’applicazione delle sanzioni di legge e la possibile esecuzione d’ufficio, a spese dell’interessato.
Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, emanate dal Sindaco o dal responsabile del Servizio ai sensi delle vigenti norme di legge, non è richiesto previo titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori e di ottenere, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, il necessario titolo abilitativo in relazione al tipo di intervento e alle caratteristiche del fabbricato.
Possono essere iniziate opere e interventi, senza il necessario titolo abilitativo, nei seguenti casi:

- opere e interventi da eseguire su ordinanza contingibile e urgente del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi degli articoli 50 e 54 del D.Lgs. n. 267/2000 (in caso di emergenze sanitarie o di igiene pubblica - prevenzione ed eliminazione di gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana), e opere eseguite in dipendenza di calamità naturali o avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale. L'ordinanza del Sindaco potrà permettere, oltre alla eliminazione del pericolo, anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza;
- opere e interventi che rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza e siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità. In tal caso, entro tre giorni lavorativi dall’inizio delle opere, il proprietario o il titolare di un diritto reale dell’immobile comunica all’Autorità comunale la descrizione sommaria degli interventi e il nominativo, con relativa firma per accettazione, del tecnico abilitato all'esercizio della professione e responsabile dell'intervento ove necessario. Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione della comunicazione, il titolare dell’intervento deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di Costruire, oppure con il deposito di SCIA in funzione del tipo di intervento ricorrente. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge. Nel caso di opere o interventi particolarmente estesi o complessi, il titolare dell’intervento può depositare elaborati grafici di massima, obbligatoriamente corredati di elaborati fotografici dello

stato di fatto e, possibilmente, di quello iniziale riservandosi il deposito di elaborati di dettaglio entro i successivi sessanta giorni. A completa esecuzione delle opere devono essere presentati una relazione finale, i grafici aggiornati, la documentazione fotografica e le certificazioni relative all'intervento realizzato.

1.2.10 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Nell'ambito delle disposizioni del presente Regolamento e delle disposizioni di legge vigenti il Comune favorisce l'informazione sui procedimenti urbanistico-edilizi. In particolare, ai fini di migliorare la comunicazione col cittadino, facilitare l'accesso alle informazioni, incentivare l'erogazione di servizi per via telematica, il Comune promuove lo sviluppo e il potenziamento del Sistema Informativo Territoriale (Sit) quale fondamentale interfaccia per le attività urbanistico-edilizie. Le funzioni di informazione con modalità tradizionale sono attribuite al SUE che si raccorda con il SUAP per i procedimenti di competenza di quest'ultimo ai sensi del DPR 160/2010 e s.m.i. per la trasparenza del procedimento amministrativo:

- i Permessi di Costruire rilasciati, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati all'Albo Pretorio on-line per quindici giorni consecutivi;
- all'Albo Pretorio on-line viene affisso, mensilmente, l'elenco delle S.C.I.A. presentate, efficaci in quanto non sospese dal Comune.

Per l'accesso agli atti dei procedimenti urbanistico-edilizi si farà riferimento agli articoli 22 e seguenti della Legge 241/1990, al Regolamento approvato con D.P.R. n. 184 del 2006 e al D.Lgs. n. 33 del 14/03/2013 in materia di diritto di accesso civico, oltre che al Regolamento comunale per l'accesso agli atti.

1.2.11 Modalità di coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

Per la realizzazione di interventi edilizi-urbanistici pubblici e/o privati, oltre alle procedure previste da specifiche norme statali o regionali, potranno essere sperimentati percorsi di partecipazione degli abitanti ai processi edilizi riguardanti gli interventi e, in particolare, percorsi di progettazione partecipata di spazi e attrezzature pubbliche attraverso un progetto di comunicazione che preveda l'informazione dei cittadini in tutte le diverse fasi, dall'avvio del percorso di elaborazione ai suoi esiti finali.

Per interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche, i percorsi partecipativi assumono particolare efficacia, soprattutto se orientati anche alla definizione degli usi e della gestione seguente alla realizzazione. L'attivazione di percorsi partecipativi è consigliata in particolare quando gli interventi coinvolgono spazi aperti e attrezzature che concorrono alla creazione di centralità, strade centrali e strade prevalentemente destinate al trasporto pubblico, piazze e aree pedonalizzate, aree verdi urbane (di dimensioni consistenti), scuole, sedi per attività culturali, sociali e politiche, altri spazi per i quali i cittadini, in forma organizzata o meno, hanno espresso interesse, criticità, proposte, ecc. Il percorso partecipativo,quando attivato, deve contribuire, seppur con diversi gradi di incidenza, alla definizione del progetto in tutte le fasi, a partire dall'analisi del contesto e dalla definizione dei criteri guida, includendo le stesure previste dalla normativa (a livello di preliminare e definitivo), fino al monitoraggio della realizzazione e alla successiva gestione.
L'attivazione del percorso di progettazione partecipata sarà indicata dall'Organo politico competente sul progetto.

Il percorso sarà individuato dal progettista in collaborazione con il RUP e attuato da quest'ultimo.

Al termine della realizzazione dell'opera, il RUP redigerà una relazione critica sul percorso svolto che costituisca linea guida per le esperienze successive.

1.2.12 Concorsi di urbanistica e di architettura

Per opere e attrezzature pubbliche e trasformazioni dello spazio pubblico di particolare importanza sotto il profilo della qualità architettonica e/o del profilo morfologico ed estetico del paesaggio urbano, il Comune promuove il ricorso a concorsi di idee e di progettazione per l'elaborazione di progetti di alta qualità. Il Comune, in conformità alle norme non cogenti,riserverà a giovani professionisti d'età non superiore a quaranta anni e iscritti nell'albo professionale da non più di dieci anni, una quota dei rimborsi spettanti ai progetti risultati non vincitori e, nel caso di concorsi in due fasi, una quota di posti per la fase finale.

1.2.13. Atti di vincolo, atti di cessione gratuita ai fini edilizi, atti d'obbligo unilaterali

Ai fini del presente articolo, si intendono atti di vincolo, atti di cessione gratuita ai fini edilizi, nonché atti d'obbligo unilaterali (inclusi quelli previsti dalla L.R. n. 38/1999, tutti gli atti a cui la legislazione di settore annette tale locuzione).

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, ricadono in detta categoria i c.d. vincoli di "asservimento". L'asservimento è una condizione oggettiva del fondo, impressa dal proprietario del fondo asservito e cristallizzata nell'originario titolo abilitativo rilasciato al proprietario del fondo beneficiato in termini volumetrici, destinata a permanere per il tempo previsto, nonostante le vicende relative alla zonizzazione ed ai relativi indici conformativi. Si tratta di un asservimento giuridico oggettivo tipico del regime conformativo dei suoli.

Per atti di cessione cd. gratuita di aree al Comune si intendono, per altro verso, tutti quegli atti effettuati dal privato a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come previsto già dall'art. 11 della legge n . 10/77 ed ora dall'art. 16 del TU n. 380/2001 e/o in esecuzione di convenzione di lottizzazione.

I cd. "atti d'obbligo", con i quali i privati, in vista e a fronte dell'emanazione del titolo edilizio, assumono obbligazioni volta a volta di dare o fare, non rivestono autonoma efficacia negoziale, in quanto confluiscono nel provvedimento edilizio e con esso sono funzionalmente collegati, divenendone elemento accidentale.

In tema di trascrizione e/o iscrizione dei vincoli si richiama l'art. 6 comma 5 quaterdecies del Decreto Legge del 2 marzo 2012 n. 16, convertito in Legge 26 aprile 2012 n. 44, pubblicata in G.U. il 28 aprile 2012 n. 44, nella parte in cui ha introdotto nel codice civile l'art. 2645 quater rubricato come Trascrizione di atti costitutivi di vincolo.

Si devono trascrivere, se hanno per oggetto beni immobili, gli atti di diritto privato, i contratti e gli altri atti di diritto privato, anche unilaterali, nonché le convenzioni e i contratti con i quali vengono costituiti a favore dello Stato, della regione, degli altri enti pubblici territoriali ovvero di enti svolgenti un servizio di interesse pubblico, vincoli di uso pubblico o comunque ogni altro vincolo a qualsiasi fine richiesto dalle normative statali e regionali, dagli strumenti urbanistici comunali nonché dai conseguenti strumenti di pianificazione territoriale e dalle convenzioni urbanistiche a essi relative.

Se non diversamente stabilito ovvero vietato dalla legge, è ammessa la cessione di cubatura tra aree omogenee non contigue ove autorizzato dalla pubblica amministrazione competente.

1.2.14. Permesso di costruire convenzionato

Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato secondo le modalità previste dall'art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e art.1 ter della Legge Regionale n.36 in data 02/07/1987.

Con Delibera di Consiglio Comunale, salve diversa previsione regionale, l'Ente può approvare schema di convenzione tipo relativa al Permesso di Costruire convenzionato regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

TITOLO II
DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I
NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

2.1.1. Titoli abilitativi edilizi con più intestatari.
Tutte le dichiarazioni, comunicazioni e adempimenti previsti dal presente Regolamento, riguardanti titoli abilitativi intestati a più soggetti, dovranno essere sottoscritte da tutti gli intestatari.

2.1.2. Comunicazione di inizio lavori e differimento.
Il titolare del permesso di costruire (PdC) deve comunicare al SUE, esclusivamente a mezzo di dichiarazione cartacea consegnata all'ufficio protocollo o telematicamente, la data presunta di inizio lavori.
Per i titoli abilitativi che non prevedono la comunicazione di inizio lavori, tutti i termini normativi e regolamentari saranno conteggiati a partire dalla data di efficacia del titolo abilitativo.
Qualora i lavori assentiti con PdC vengano posticipati rispetto alla data prevista, è facoltà del titolare di presentare una comunicazione di differimento dell'inizio lavori a nuova data, sempre entro i termini di legge.
Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, il titolare del PdC depositerà l'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi di legge e regolamentari per le costruzioni in zona sismica, se prevista.
Con modalità analoghe alla comunicazione di inizio lavori, verranno trasmesse le comunicazioni relative a eventuali sospensioni e riprese dei lavori.

2.1.3. Comunicazione dei soggetti coinvolti
Contestualmente alla richiesta di PdC è fatto obbligo al titolare dell'istanza di comunicare, utilizzando l'apposito modello unificato, i dati anagrafici e la PEC del progettista dell'eventuale Responsabile dei lavori ex art. 89 del D.Lgs. 81/2008 (T.U. sulla salute e sicurezza del lavoro) e del coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione.
Per tutti gli altri soggetti coinvolti (impresa esecutrice, direttore dei lavori, progettisti delle strutture e di opere speciali e coordinatore alla sicurezza in fase di esecuzione e ogni altro soggetto coinvolto nel processo edilizio a norma delle vigenti disposizioni regolamentari o di legge), l'analoga comunicazione, sempre utilizzando l'apposito modello unificato, munita di accettazione dei soggetti interessati, potrà essere fatta unitamente alla dichiarazione di inizio lavori. Con la stessa comunicazione, l'intestatario del titolo abilitativo può eleggere domicilio presso uno dei soggetti coinvolti per tutte le comunicazioni attinenti al procedimento.
Per i titoli abilitativi ad efficacia immediata (CILA, SCIA, ecc), i dati anagrafici e la PEC di tutti i soggetti coinvolti dovranno essere indicati alla presentazione del titolo, utilizzando sempre l'apposito modello unificato, unitamente all'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi di legge e regolamentari per le costruzioni in zona sismica, se prevista.
La modifica di uno dei soggetti coinvolti dovrà essere preventivamente comunicata al SUE dall'intestatario del titolo abilitativo con le modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori. La comunicazione recherà una descrizione puntuale dello stato dei lavori al momento della sostituzione e l'accettazione del soggetto subentrante.
Tutte le comunicazioni di cui al presente articolo saranno effettuate con le stesse modalità indicate

per la comunicazione di inizio lavori.
Nel caso prevengano al Comune dimissioni di uno dei soggetti coinvolti nella fase di esecuzione delle opere, il Dirigente ordinerà l'immediata sospensione dei lavori fino all'avvenuta comunicazione di sostituzione.

2.1.4. Comunicazione di fine lavori

Entro sette giorni dall'ultimazione dei lavori, l'intestatario del titolo abilitativo ha l'obbligo di comunicarne la data al SUE, utilizzando l'apposito modello unificato, con le stesse modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori. Nel caso di omessa comunicazione, farà fede la data dell'accertamento comunale.
Nell'ipotesi in cui i lavori non siano ultimati nel tempo di validità dell'atto abilitativo, la comunicazione di fine lavori dovrà essere ugualmente presentata alla scadenza del termine accompagnata da una relazione, con allegati elaborati grafici e fotografici, che attesti lo stato di esecuzione delle opere.

2.1.5. Occupazione di suolo pubblico

Quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea o permanente di area pubblica o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'intestatario del titolo abilitativo deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione con indicazione planimetrica dell'area relativa in scala adeguata. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia.
Per salvaguardare gli utilizzi pubblici, nei casi di interruzioni delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, le occupazioni di suolo pubblico potranno protrarsi per un tempo non superiore a diciotto mesi a partire dalla data di fermo del cantiere, decorso il quale termine si dovrà procedere alla restituzione degli spazi all'uso pubblico previa effettuazione delle opere di ripristino eventualmente necessarie.
Fermo restando l'applicazione del Regolamento Comunale in materia di occupazioni di suolo pubblico, per gli edifici, è in ogni caso consentita l'occupazione permanente del sottosuolo dei marciapiedi per la realizzazione di intercapedini interrate, aerate da grate carrabili poste a livello della pavimentazione del marciapiede, purché dette intercapedini siano state riportate nei grafici del progetto approvato dell'edificio. La relativa tassazione non è dovuta qualora i marciapiedi interessati siano posti su aree cedute gratuitamente al Comune in attuazione delle previsioni di un piano urbanistico attuativo e le intercapedini servano edifici realizzati in attuazione dello stesso piano.
Può, inoltre, essere concessa, l'occupazione permanente di parti del marciapiede pubblico per la realizzazione di ascensori esterni all'edificio per l'abbattimento di barriere architettoniche a condizione che:
a) non sia possibile l'inserimento all'interno dell'edificio;
b) non costituisca pericolo per la circolazione stradale;
c) gli spazi per il transito pedonale sul marciapiede rimangano idonei;
d) non siano violate le norme sulle distanze fra i fabbricati e l'ascensore;
e) non si costituisca servitù di veduta su proprietà di terzi;
f) non vi sia un apprezzabile riduzione di veduta da proprietà di terzi.

2.1.6. Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica, <u>comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.</u>

Qualora all'esito di indagini ambientali o in qualunque altra eventualità sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV Dlgs 152/06, "CSC"), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs 152/06 e smi) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti.

In caso di esecuzione di attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori,un'esposizione ad amianto, quali manutenzioni, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate, prima dell'inizio dei lavori, il datore di lavoro presenta, ai sensi dell'art. 250 del D.Lgs. 81/2008, una notifica all'Organo di vigilanza competente per territorio. Tale notifica può essere effettuata anche in via telematica. Ai sensi dell'art. 256 dello stesso decreto, il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispone un Piano di Lavoro e ne invia copia all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, fatti salvi casi di urgenza.

Per tutte le attività di scavo, di qualsiasi profondità e tipologia, nel caso in cui, la valutazione del rischio inerente la presenza di ordigni bellici inesplosi, effettuata ai sensi dell'art. 28 del D.lgs. n. 81/2008, si concluda individuando come necessaria l'attività di Bonifica Bellica Sistematica Terrestre da ordigni esplosivi residuati bellici, il Committente dell'attività provvede ad attivare lo specifico iter autorizzativo di cui alla Direttiva Tecnica GEN-BST-001 per la bonifica bellica sistematica terrestre, emanata, a mente dell'art. 4, comma 2 del D.M. 28 febbraio 2017, dal Ministero della Difesa – Segretariato Generale della Difesa e Direzione Nazionale Armamenti – Direzione dei Lavori e del Demanio.

Il soggetto interessato una volta ricevuto il parere vincolante positivo da parte dell'Autorità Militare potrà dare mandato all'impresa specializzata, iscritta al relativo albo, di avviare le attività di bonifica. L'impresa potrà iniziare tali attività solo dopo aver notificato a mezzo PEC agli enti preposti, così come indicati nella Direttiva Tecnica, fra cui il Sindaco, la data di inizio, nonché l'elenco dettagliato del personale (comprensivo del numero di brevetto BCM – Bonifica Campi Minati), dei mezzi, delle attrezzature e degli apparati di ricerca (compresi i numeri di targa/matricola) che saranno impiegati nello svolgimento dello specifico servizio di bonifica.

Una volta ultimate le operazioni di bonifica sistematica terrestre, a conclusione del procedimento di bonifica, il soggetto interessato trasmetterà al Sindaco l'Attestato di Bonifica Bellica, debitamente validato dall'Autorità militare competente.

Si applicano sempre le norme del d.Lgs. 81/2008 nonché quanto previsto dalla Legge 27/03/1992 n° 257.

I lavori di demolizione o rimozione dell'amianto possono essere effettuati solo da imprese rispondenti ai requisiti di cui all'art. 212 del d.Lgs. 152 del 03/04/2006.

Al fine dell'eventuale esercizio dei poteri di cui all'art. 54 del T.U.E.L., le comunicazioni relative all'inizio di attività di cui al presente articolo, anche laddove non espressamente previsto dalla normativa di settore, dovranno essere inviate al Sindaco con congruo anticipo, fatti salvi i casi d'urgenza.

Con riferimento alla documentazione inerente la tracciabilità dei rifiuti si fa espresso richiamo alla D.G.R. Lazio n. 34/2012 sulla tracciabilità dei rifiuti edili ed alla modulistica allegata.

Pertanto nel caso di lavori edili soggetti a PdC, DIA, SCIA, CILA, CIL nei quali viene prodotto un quantitativo di rifiuti fino a 30 mc sarà obbligatorio inviare assieme all'istanza urbanistica anche il modulo di cui all'allegato 1 della delibera regionale.

Se non si ricade nella tipologia di opere di cui al punto precedente, dunque rifiuti oltre i 30 mc bisognerà predisporre un piano di gestione dei rifiuti, redatto secondo le linee guida della delibera 34

- l'allegato 6 -.
L'elaborato grafico del titolo edilizio potrà integrare le informazioni richieste dal piano, con particolare riferimento alla localizzazione cartografica su mappa catastale.
Alla fine dei lavori occorrerà produrre i formulari discarica, e un documento in cui si riepiloga l'avvenuta corretta gestione del rifiuto, che deve coincidere con quanto dichiarato in sede progettuale (i metri cubi di rifiuti previsti in progetto dovranno poi coincidere con quelli effettivamente conferiti, fatta salva la possibilità di giustificare eventuali differenze).

CAPO II

NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

2.2.1. Principi generali dell'esecuzione dei lavori

L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente da leggi e regolamenti, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso. Particolari attenzioni dovranno essere poste in relazione a tutte le possibili forme di inquinamento dell'ambiente circostante e alla sicurezza degli operatori e dei soggetti terzi.

2.2.2. Punti fissi di linea e di livello

Il titolare del Permesso di Costruire, tramite il Direttore dei lavori, prima dell'inizio dei lavori può richiedere il controllo sul terreno dei capisaldi planimetrici e altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione. La determinazione dei punti fissi e di livello va effettuata con apposito verbale in duplice esemplare redatto dall'ufficio comunale e sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice.

Ove, entro quindici giorni dalla richiesta di cui al comma precedente non intervenga il richiesto controllo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, il titolare del permesso di costruire può dare inizio ai lavori nel rispetto del progetto approvato,dell'eventuale piano urbanistico attuativo in cui l'edificio è ubicato e delle quote altimetriche di strade ed edifici esistenti.

2.2.3. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

In tutti i cantieri dove si eseguano opere edilizie soggette a permesso di costruire devono essere esibiti, a richiesta dell'autorità, il permesso di costruire con la copia degli elaborati di progetto vistata dal Dirigente e ogni altra documentazione eventualmente necessaria ai sensi di legge o del presente regolamento. Nel caso di titolo abilitativo formatosi a norma di legge (CILA, SCIA,ecc) dovrà essere esibita, a richiesta, copia della comunicazione o segnalazione con il timbro di avvenuto deposito.

Il cantiere prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere recintato per tutta la sua durata. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, altezza di almeno ml. 2, risultare non trasparenti, stabili e ben ancorate al suolo, evitando la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori sono in corso.

La recinzione e, in particolare, gli angoli e le sporgenze delle stesse recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere provviste di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturno (luci rosse) e, se del caso, di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Dovranno essere adottati tutti i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica e ad assicurare il pubblico transito sul fronte strada e lungo i fronti prospicienti gli spazi pubblici, garantendo un adeguato passaggio pedonale a margine, protetto dalla caduta di materiale e utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria. Quando la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici o accessi a proprietà private deve essere consentito pronto e libero accesso, protetto dalla caduta accidentale di materiali, a tali servizi e alle dette proprietà. La recinzione provvisoria deve essere mantenuta in efficienza e in condizioni decorose per tutta la durata del cantiere.

L'Autorità comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che, per tale uso, sia dovuto alcun corrispettivo.

L’area esterna alla recinzione deve essere mantenuta libera da materiali e rifiuti per tutta la durata dei lavori, eccezion fatta per il tempo strettamente necessario al carico e allo scarico se questi non sono possibili in aree predisposte all’interno del cantiere stesso.
I mezzi e le modalità di lavoro utilizzati durante tutta la durata del cantiere non devono arrecare alcun danno permanente, provvisorio o imbrattare parti di suolo altrui o pubbliche; pertanto, è assolutamente proibito il lavaggio di detti mezzi su aree pubbliche. In ogni caso dovranno essere prese tutte le precauzioni necessarie per evitare inquinamento o contaminazione. Inoltre, i mezzi adoperati dovranno essere tali da evitare che il materiale si sparga durante il trasporto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.
Durante le lavorazioni di cantiere dovranno essere utilizzati idonei strumenti per lo scarico dei materiali e adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare il sollevamento di polveri; in ogni caso i fronti dei ponteggi verso strada o altre proprietà pubbliche o private vanno chiusi con stuoie o graticci od altro mezzo, provvisti di opportune difese di trattenuta.
Le emissioni sonore dei cantieri edili dovranno essere contenute nei limiti previsti dalle vigenti normative in materia di isolamento acustico richiamate nella parte prima del presente regolamento ed uniformarsi alla zonizzazione prevista dal Piano Comunale di zonizzazione acustica. Le attività di cantiere che comportino l'utilizzo di macchinari e attrezzature rumorose comunque non potranno svolgersi nei seguenti orari:
periodo invernale dalle 13:00 alle 15:00 e dalle 19:00 alle 07:00
periodo estivo dalle 13:00 alle 16:00 e dalle 20:00 alle 07:00
il passaggio dal periodo estivo a quello invernale è definito dal passaggio dall'ora legale all'ora solare e viceversa.
Le fasce orario sopra individuate potranno essere modificate con apposita Ordinanza Sindacale in caso di necessità.
Le attività disturbanti come in precedenza specificate che, per motivi straordinari, dovessero collocarsi in orari al di fuori delle predette fasce, dovranno essere preventivamente autorizzate.
Le attività di gestione dei rifiuti prodotti nei cantieri dovrà avvenire in conformità alle disposizioni contenute nella parte IV del D.Lgs. n. 152/2006 e smi - Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati.

2.2.4. Cartelli di cantiere

Il cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile e di dimensioni adeguate con indicazione dell’opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del titolare, del progettista responsabile dell’intera opera e degli altri eventuali progettisti aventi specifiche responsabilità, del direttore dei lavori, del coordinatore della sicurezza, dell’impresa esecutrice o installatrice e del responsabile del cantiere se previsto.
In mancanza, l’autorità preposta procederà ai sensi dell’art. 27, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001,fermo restando l’eventuale sanzione.

2.2.5. Criteri da osservare per scavi e demolizioni

Gli scavi all’interno del lotto di proprietà dovranno essere sempre eseguiti all’interno di una recinzione di cantiere; gli scavi in corso su suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposito recinto e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne. In ogni caso i lavori di scavo devono essere eseguiti in modo da impedire rovine e franamenti e da non compromettere la sicurezza degli edifici, delle infrastrutture e degli impianti posti nelle vicinanze. I fronti di scavo, in presenza di suolo friabile, argilloso o che comunque non abbia una capacità di reggersi autonomamente a parete verticale, saranno realizzati con adeguata scarpa e/o contenuti con opere di sostegno (provvisionali o definitive), tali da non consentire la decompressione dei terreni

limitrofi.
Per l'esecuzione di scavi che prevedano l'abbattimento della falda durante la fase di cantiere, dovrà esser presentato un piano di monitoraggio della sua piezometrica: laddove non esistano punti per il suo rilievo (pozzi, piezometri) essi dovranno essere realizzati ex novo.
Gli emungimenti previsti nel sottosuolo non dovranno innescare cedimenti nei terreni limitrofi, pertanto dovrà anche essere presentato un piano di monitoraggio degli edifici circostanti. Le specifiche tecniche (portate, abbassamenti ecc.) saranno contenute in apposita relazione geologica allegata alla pratica edilizia. Gli emungimenti per l'abbattimento della falda non dovranno prolungarsi oltre la fase di cantiere. In caso contrario dovranno essere soggetti alla specifica disciplina di autorizzazione al prelievo e allo scarico di acque sotterranee.
Gli scavi non debbono inoltre impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici: l'eventuale indispensabile occupazione di tali aree dev'essere formalmente autorizzata a norma del vigente Regolamento Comunale.
Per la sicurezza degli operatori, si richiamano, in particolare, le norme contenute nel titolo IV, Capo II, Sezione III del D.lgs. n. 81/2008 (T.U. sulla salute e sicurezza sul lavoro).
La gestione dei materiali provenienti da opere di scavo dovrà essere conforme alle norme contenute nel D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120 - Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo e s.m.i.
Le opere di demolizione di fabbricati o di parti di essi che possono determinare grave situazione igienico – sanitaria, devono essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione che saranno nel tempo ripetuti, secondo necessità. In ogni caso devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'igiene degli ambienti di vita circostanti, con particolare riferimento alle protezioni dalle polveri e dai rumori. Pertanto, nelle demolizioni è vietato gettare materiali, tanto dai ponti di servizio, quanto dalla sommità delle opere in corso di demolizione.
I materiali rimossi dovranno essere calati a mezzo di apposite apparecchiature, se del caso, evitando il sollevamento di polvere con opportune bagnature.
Inoltre è proibito il rovesciamento a terra di interi blocchi di muratura.
Eventuali pozzi, di acqua bianca o nera, pozzetti dismessi, fosse settiche, fognature e canalizzazioni sotterranee dovranno essere preventivamente vuotati, disinfettati e, se conservati, riempiti totalmente con materiale arido inerte.
Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati devono essere tenute pulite ed in ordine a cura dei proprietari.
Per la sicurezza degli operatori, si richiamano le norme contenute nel titolo IV, Capo II, Sezione VIII del D.lgs. n. 81/2008 (T.U. sulla salute e sicurezza sul lavoro). In particolare, per la demolizione di manufatti di altezza superiore a 6 m o volume superiore a 500 mc, alla comunicazione di inizio lavori sarà allegato anche il programma delle demolizioni redatto ai sensi dell'art. 151, comma 2, del già richiamato D.Lgs. n. 81/2008 nel quale saranno esplicitate le precauzioni che saranno prese per evitare danni alle persone e agli edifici, infrastrutture e impianti posti nelle vicinanze.
Il deposito temporaneo e lo smaltimento del materiale di risulta proveniente da opere di demolizione saranno conformi alle norme contenute nella parte IV del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. - Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati.
In ogni caso, particolare attenzione dovrà essere prestata al rischio di incendio.

2.2.6. Misure di cantiere e eventuali tolleranze - criteri da osservare per la misurazione di distacchi, di distanze e altezze

Ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. n.380/2001, nel caso in cui le differenze tra le opere realizzate e le opere assentite non superino, in valore assoluto, le tolleranze costruttive (relative a volumi, superfici, altezze fabbricati, altezze interne dei locali, distanze e distacchi) indicate nel

summenzionato articolo, non si ha difformità e non è richiesta variante.
Nell'ambito di eventuali procedure di controllo da parte dell'Ufficio, le misure di cantiere saranno prese in contraddittorio con il direttore dei lavori.

2.2.7. Sicurezza e controllo nei cantieri - misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, idroelettriche, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal D.Lgs. n. 81/2008 e dalle altre norme di settore vigenti. Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa, ai direttori dei lavori, i preposti ed i lavoratori. Oltre alle norme già citate, si richiamano espressamente:
a) le norme di prevenzione incendi e, in particolare, il Decreto del Ministero dell'Interno 10.03.1998 e smi – Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro;
b) le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
c) l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del titolo abilitativo di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile.
In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse.

2.2.8. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

Nel caso in cui, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, l'impresa esecutrice deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate dandone comunicazione all'intestatario del titolo abilitativo, al Direttore dei lavori nonché al Dirigente del Comune che, a sua volta, richiederà l'intervento della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.
Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, a richiesta della succitata Soprintendenza o del Dirigente, il proprietario dell'area interessata, prima di procedere ad un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, può produrre una relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico, così come prevista dall'art. 25 del D.Lgs. n. 50/2016, per dimostrare l'insussistenza dell'interesse archeologico nell'area interessata dai lavori. Sull'esito finale si pronuncia la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente su richiesta del Dirigente.
Sono in ogni caso applicabili le norme in materia contenute nel D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.
Per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici si veda il precedente articolo 2.1.5.

2.2.9. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato allegherà all'apposita domanda un'adeguata documentazione fotografica attestante con chiarezza lo stato dei luoghi preesistente all'occupazione o alla manutenzione.
La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo, salvo rinnovo, in conformità alla situazione preesistente al momento dell'occupazione. Il

Dirigente del Comune, qualora vi sia un rilevante interesse pubblico, può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.
Qualora sia previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa di Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, è facoltà del predetto Dirigente richiedere una cauzione in forma di polizza fideiussoria per l'importo presunto dei lavori di messa in pristino.

TITOLO III

DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I

DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

3.1.1. Requisiti prestazionali degli edifici

In conformità al Regolamento UE n. 305/2011 (Allegato I), le opere di costruzione, nel complesso e nelle loro singole parti, devono essere adatte all'uso cui sono destinate, tenendo conto in particolare della salute e della sicurezza delle persone interessate durante l'intero ciclo di vita delle opere. Fatta salva l'ordinaria manutenzione, le opere di costruzione devono soddisfare i presenti requisiti di base delle opere di costruzione per una durata di servizio economicamente adeguata.
A tal fine devono essere conseguiti i seguenti requisiti prestazionali fondamentali:

3.1.2. Resistenza meccanica e stabilità

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che i carichi cui possono essere sottoposti durante la realizzazione e l'uso non provochino:
a) il crollo, totale o parziale, della costruzione;
b) gravi ed inammissibili deformazioni;
c) danni ad altre parti delle opere di costruzione, o a impianti principali o accessori, in seguito a una grave deformazione degli elementi portanti;
d) danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.

3.1.3. Sicurezza in caso di incendio

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che, in caso di incendio:
a) la capacità portante dell'edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato;
b) la generazione e la propagazione del fuoco e del fumo al loro interno siano limitate;
c) la propagazione del fuoco a opere di costruzione vicine sia limitata;
d) gli occupanti possano abbandonare le opere di costruzione o essere soccorsi in altro modo;
e) si tenga conto della sicurezza delle squadre di soccorso.

3.1.4. Igiene, salute e ambiente

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate come da Piano Regolatore Generale Comunale, in modo da non rappresentare, durante il loro intero ciclo di vita, una minaccia per l'igiene o la salute e la sicurezza dei lavoratori, degli occupanti o dei vicini e da non esercitare un impatto eccessivo, per tutto il loro ciclo di vita, sulla qualità dell'ambiente o sul clima, durante la loro costruzione, uso e demolizione, in particolare a causa di uno dei seguenti eventi:
a) sviluppo di gas tossici;
b) emissione di sostanze pericolose, composti organici volatili (VOC), gas a effetto serra o particolato pericoloso nell'aria interna o esterna;
c) emissioni di radiazioni pericolose;
d) dispersione di sostanze pericolose nelle falde acquifere, nelle acque marine, nelle acque di superficie o nel suolo;

e) dispersione di sostanze pericolose o di sostanze aventi un impatto negativo sull'acqua potabile;
f) scarico scorretto di acque reflue, emissione di gas di combustione o scorretta eliminazione di rifiuti solidi o liquidi;
g) umidità in parti o sulle superfici delle opere di costruzione.

3.1.5. Sicurezza e accessibilità nell'uso

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che il loro funzionamento o uso non comporti rischi inaccettabili di incidenti o danni, come scivolamenti, cadute, collisioni, ustioni, folgorazioni, ferimenti a seguito di esplosioni o furti. In particolare, le opere di costruzione devono essere progettate e realizzate tenendo conto dell'accessibilità e dell'utilizzo da parte di persone disabili.

3.1.6. Protezione contro il rumore

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro, secondo quando indicato nel piano di zonizzazione acustica approvato dal Comune.

3.1.7. Risparmio energetico e ritenzione del calore

Le opere di costruzione e i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento, illuminazione e aerazione devono essere concepiti e realizzati in modo che il consumo di energia richiesto durante l'uso sia moderato, tenuto conto degli occupanti e delle condizioni climatiche. Le opere di costruzione devono inoltre essere efficienti sotto il profilo energetico e durante la loro costruzione e demolizione deve essere utilizzata quanta meno energia possibile.

3.1.8. Uso sostenibile delle risorse naturali

Le opere di costruzione devono essere concepite, realizzate e demolite in modo che l'uso delle risorse naturali sia sostenibile e garantisca in particolare quanto segue:
a) il riutilizzo o la riciclabilità delle opere di costruzione, dei loro materiali e delle loro parti dopo la demolizione;
b) la durabilità delle opere di costruzione;
c) l'uso, nelle opere di costruzione, di materie prime e secondarie ecologicamente compatibili
I requisiti prestazionali in precedenza elencati s'intendono conseguiti con il pieno rispetto di tutte le norme cogenti, nazionali e regionali, aventi incidenza sull'attività edilizia, così come riportate negli allegati B e C, aventi attinenza con ciascuno di essi.
Per tutti gli edifici e, in particolare, per gli edifici speciali (edifici con destinazione diversa da quella residenziale e commerciale), oltre i requisiti fondamentali in precedenza elencati, vanno comunque conseguiti gli ulteriori requisiti, prestazionali e non, prescritti da norme settoriali cogenti.

3.1.9. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

Premesso che si intenderanno automaticamente recepite eventuali innovazioni che dovessero essere introdotte al D.M. Sanità del 05/07/1975 con successivo eventuale Decreto del Ministro della salute, per gli edifici residenziali e commerciali (compresi gli uffici e studi professionali), il requisito prestazionale relativo a "igiene e salute" s'intende conseguito quando, oltre agli obiettivi indicati nel

Regolamento UE 305/2011 in precedenza trascritti, siano soddisfatte, con le seguenti specificazioni, le prescrizioni del D. Min. Sanità del 05.07.1975 per i locali d'abitazione (vedasi anche artt. 18, 19 e 20 della Legge 166 del 27.05.1975), quelle dell'allegato IV del D.Lgs. 81 del 09.04.2008 per i luoghi di lavoro e gli ulteriori seguenti requisiti:

3.1.10. Qualità dell'abitare: configurazione degli spazi

a) Altezza netta minima dei locali

Per quelli cosiddetti abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.) è fissata a 2,70 m; per i vani accessori in genere: corridoi, ingressi e disimpegni in genere, ripostigli, bagni e antibagni, lavanderie, cabine di cottura e cucinini (non comprendenti cioè la zona pranzo), tale altezza può essere ridotta a 2,40 m.

Per interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) in edifici costruiti antecedentemente alla data del 18.07.1975, qualora il progetto garantisca, in relazione al numero degli occupanti, condizioni igienico-sanitarie globali dell'alloggio migliori di quelle preesistenti attraverso un aumento globale della superficie dei vani abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc..), ferme restando le relative condizioni di illuminazione e aerazione previste dal presente regolamento, in deroga al D.M. 05.07.1975, gli ambienti destinati ad usi accessori, ottenuti mediante la costruzione di soppalchi, possono avere altezza netta minima pari a 2,10 m.

Se il vano ottenuto con il soppalco ha comunicazione di aria e luce con il vano sottostante, la zona soppalcata del vano su cui si affaccia deve avere superficie non maggiore del 65% di quella totale e la zona non soppalcata deve avere volume reale non inferiore a 35 mc e larghezza minima di 2,00 m.

I vani ottenuti possono essere destinati a vani abitabili a condizione che l'altezza netta del vano sia di almeno 2,40 m. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione nelle zone A e B, ove consentiti, i piani attuativi comunque denominati possono derogare alle norme del presente regolamento solo con prescrizioni puntuali e non generali.

L'altezza netta minima in corrispondenza di scale interne è fissata a 2,10 m.

Ai fini del presente articolo, per coperture non piane, va calcolata l'altezza media di compenso del volume. Per vani coperti da falde triangolari si calcola pari a quella dell'imposta più il 50% della monta. Per vani coperti da volte si considera pari a quella dell'imposta più l'80% della monta.

b) Rapporti dimensionali degli ambienti.

Gli spazi per attività principale e secondaria delle abitazioni devono rispondere per forma e dimensione alle esigenze funzionali, rispettando in particolare le seguenti superfici minime (DM 05/07/1975):

- le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e di mq 14 se per due persone;
- ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq 14;
- è ammessa la realizzazione di cucine in nicchia o di zone cottura purché realizzate in superficie aggiuntiva a quella minima per lo spazio;
- la superficie utile delle abitazioni monolocale, comprensiva dei servizi igienici, non deve essere inferiore a mq 28, se destinate al domicilio di una sola persona, e a mq 38 se per due persone;

Nelle abitazioni che non siano del tipo monolocale devono essere dotate di almeno una camera da letto di superficie non inferiore a mq. 14.00, e almeno un vano per servizi igienici deve essere direttamente aerato e illuminato dall'esterno. E' ammessa una deroga esclusivamente per il centro storico per il quale sono ammessi servizi igienici non direttamente aerati e illuminati dall'esterno.

Le camere da letto debbono avere il lato minore non inferiore a m 2,40 se singole e m 3,00 se doppie. Le cucine abitabili (dotate cioè di spazio pranzo) devono avere una superficie minima di 9 mq. In ogni caso, per interventi su edifici esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione, è consentita la conservazione degli ambienti con superficie inferiore ai minimi prescritti dal presente

regolamento purché non in contrasto con la vigente normativa sulla tutela della salute.
Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'art.20 comma 1-bis del DPR 380/2001, ai fini della certificazione delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:
a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;
b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.
L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n.236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:
a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

3.1.11. Qualità dell’abitare: distribuzione e destinazione degli spazi

I servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali soggiorno, sala da pranzo e cucina; è consentita la comunicazione attraverso un locale antibagno.
Negli edifici unifamiliari e in quelli ad essi tipologicamente assimilabili (ville bi-trifamiliari e case a schiera), gli ambienti a piano seminterrato, collegati attraverso scala interna all’unità immobiliare di piano rialzato, possono essere destinati alla funzione abitativa a condizione inderogabile che i locali abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.) rispettino i requisiti dimensionali previsti dalle norme sovraordinate e dal presente regolamento, siano dotati di finestre apribili, con punto di comando ad altezza d’uomo, aventi altezza (da davanzale ad architrave) non inferiore a 60 cm e superficie almeno pari a ad 1/8 della superficie del vano e che siano protetti perimetralmente da intercapedine aerata o confinanti con locali destinati ad altra funzione (box auto, depositi, ecc.).

3.1.12. Qualità dell’abitare: aerazione e illuminazione

Ai fini del rispetto dei requisiti normativi riguardanti l’aerazione e l’illuminazione degli ambienti d’abitazione, possono essere conteggiati anche i lucernai, rispettivamente apribili e fissi, per un massimo del 50% della superficie richiesta.
I requisiti di illuminazione e aerazione si intendono soddisfatti anche nel caso in cui le finestre si affaccino su verande provviste di chiusure vetrate apribili per una superficie non inferiore a 1/8 della somma delle superfici utili del locale principale e di quella della veranda e comunque non inferiori al 30% della superficie di pavimento della veranda. La presente norma non si applica ai bagni per i quali, in questo caso, dovrà prevedersi un sistema di aerazione forzata comunicante direttamente all’esterno.
Sono ammessi cucinini (privi cioè di spazio pranzo) di superficie inferiore a 9 mq a condizione che

siano dotati di finestra apribile di superficie non inferiore a 1,00 mq. Sono inoltre ammesse cabine di cottura prive di aerazione naturale purché dotate di idoneo impianto di aspirazione forzata di fumi e vapori e connesse ad uno spazio pranzo o soggiorno, dotato di idonea aerazione naturale, con un varco, anche dotato di porta, di larghezza almeno pari a metri 1,40.
I bagni, se non dotati di un idoneo sistema di aerazione artificiale, devono avere una finestra apribile di superficie non inferiore a 1/10 di quella del locale, con un minimo di 0,40 mq. Per i bagni ciechi, l'aerazione artificiale può essere ottenuta mediante un impianto di ventilazione forzata che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 5 volumi/ora o utilizzando una canna di ventilazione di sezione adeguata, anche del tipo shunt, che sfoci sul lastrico.
Limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nella zone omogenee A e B e dello strumento urbanistico vigente oppure su edifici costruiti antecedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, è applicabile la norma contenuta nel primo comma dell'art. 6 del D.M 05.07.1975 se le caratteristiche tipologiche dell'alloggio non consentono di fruire di ventilazione naturale in alcuni ambienti o di raggiungere appieno il requisito richiesto, si potrà ricorrere a idonei sistemi di ventilazione meccanica immettendo aria captata direttamente dall'esterno.
In tal caso l'illuminazione naturale potrà avvenire anche da aperture vetrate su altri vani a condizione che la superficie vetrata sia non inferiore ad 1/8 della superficie del vano illuminato indirettamente e che la superficie vetrata del vano dotato di illuminazione diretta sia non inferiore ad 1/10 della somma delle superfici di entrambi i vani.
Le norme derogatorie di cui al presente punto si applicano anche al caso in cui il raggiungimento del livello prestazionale ordinario in materia di illuminazione e aerazione richieda interventi contrastanti con gli obiettivi di tutela e conservazione di edifici soggetti a vincoli di interesse storico o paesaggistico a norma del vigente P.T.P.R. o dello strumento urbanistico generale o di piani attuativi comunque denominati. In tal caso si potranno comunque conseguire livelli prestazionali ridotti fino al 50% rispetto a quelli standard adottando, a supporto, un idoneo impianto di immissione/estrazione dell'aria.
Le circostanze che giustificano l'applicazione delle norme derogatorie del presente punto dovranno risultare da circostanziata relazione asseverata dal progettista, allegata agli atti progettuali depositati in Comune per il perfezionamento del titolo edilizio.
Per l'areazione ed illuminazione da pozzi luce e/o chiostrine si applica quanto previsto al punto 3.6.6.

3.1.13. Uffici, studi professionali e locali commerciali

Fatte salve eventuali normative di settore maggiormente restrittive aventi natura cogente, sono prescritti gli ulteriori seguenti requisiti:
Altezza netta minima.
I locali destinati ad ufficio e a studi professionali (con esclusione dei locali accessori) e la zona vendita dei locali commerciali, se ubicati a piano terra, devono avere, di norma, un'altezza netta minima di 3,00 m; l'altezza netta minima è, invece, pari a 2,70 m se i locali sono posti a piano rialzato o ai piani superiori. Per i locali accessori l'altezza minima è fissata in m 2,40.
Per interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nella zone omogenee A e B dello strumento urbanistico generale oppure costruiti antecedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, a seguito di motivata istanza di deroga, previo parere della competente ASL in merito alla sussistenza di complessivi idonei requisiti igienico – sanitari degli ambienti, a seguito della costruzione di soppalchi o di piani aggiunti, potranno essere autorizzate minori altezze comunque non inferiori a 2,40 m per i locali destinati ad ufficio e a studi professionali e per la zona vendita dei

locali commerciali e a 2,10 m per i locali accessori.
Per gli interventi di demolizione e ricostruzione nelle zone A e B, i piani attuativi comunque denominati possono derogare alle norme del presente regolamento solo con prescrizioni puntuali e non generali.
L'altezza netta minima in corrispondenza di scale interne è fissata a 2,10 m.
Ai fini del presente articolo, per coperture non piane, va calcolata l'altezza media di compenso del volume. Per vani coperti da falde triangolari si calcola pari a quella dell'imposta più il 50% della monta. Per vani coperti da volte si calcola pari a quella dell'imposta più l'80% della monta.
Distribuzione e destinazione degli spazi.
I servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali destinati ad uffici, studi professionali, zone di vendita e zone di preparazione e somministrazione di cibi e bevande dei locali commerciali; è consentita la comunicazione attraverso un locale antibagno che, nel caso di separazione con zone di preparazione e somministrazione di cibi e bevande, dovrà essere dotato di autonomo impianto di ventilazione forzata.
I locali a piano interrato e seminterrato possono essere destinati alle attività di cui al presente articolo a condizione che il titolare dell'attività ottenga l'autorizzazione prevista dal comma 3 dell'art. 65 del D. Lgs. n. 81/2008.
Aerazione e illuminazione.
I locali destinati ad ufficio e a studi professionali (con esclusione dei locali accessori) e la sola zona vendita dei locali commerciali devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni e devono essere provvisti di infissi apribili tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce e dell'aria nell'ambiente. Le superfici d'illuminazione e d'aerazione naturale richieste per soddisfare questo requisito sono precisate, per le varie attività, nel Regolamento di Igiene e Sanità (in mancanza, valgono le norme per le abitazioni). A tal fine possono essere conteggiati anche i lucernai, rispettivamente apribili e fissi, per un massimo del 50% della superficie richiesta. Sono, in ogni caso ammessi, i bagni ciechi, purché dotati di adeguato impianto di ventilazione artificiale conforme alle norme in precedenza dettate per i locali d'abitazione.
Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nella zone omogenee A e B dello strumento urbanistico vigente oppure costruiti antecedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, a seguito di motivata istanza di deroga, previo parere della competente ASL in merito alla sussistenza di complessivi idonei requisiti igienico – sanitari degli ambienti, a seguito della costruzione di soppalchi o di piani aggiunti, potranno essere autorizzati interventi che prevedano adeguate misure sostitutive dell'illuminazione e ventilazione naturale.
Per l'aerazione e illuminazione da spazi interni agli edifici, valgono le norme dettate per le abitazioni.

3.1.14. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

Al fine di assicurare una corretta funzionalità degli edifici, oltre a quanto in precedenza elencato e fatte salve eventuali norme di settore maggiormente restrittive, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni di dettaglio.

3.1.15. Edifici destinati ad abitazioni – uffici – studi professionali – commercio di dettaglio

Le rampe delle scale avranno pedate consecutive in numero non superiore a 15 e alzate non superiori a 17 cm. La profondità del pianerottolo di riposo sarà pari alla larghezza delle rampe con un minimo di 1,20 m. La profondità di quelli di piano non sarà inferiore a 1,50 m indipendentemente dal fatto che essi costituiscano o meno piattaforma di distribuzione davanti all'ascensore. La larghezza delle rampe dovrà essere non inferiore a 1,20mt.

Le norme di cui al precedente periodo non si applicano a scale di accesso ai lastrici solari e ai vani tecnici e a scale che non costituiscano parte comune e non siano d'uso pubblico; in quest'ultimo caso l'alzata non potrà essere comunque superiore a 20 cm, la profondità dei pianerottoli di riposo non potrà essere inferiore alla larghezza delle rampe e la profondità dei pianerottoli di piano non potrà essere inferiore a 1,20 m o a 1,50 m se costituiscono piattaforma di distribuzione di ascensori o piattaforme elevatrici.
È consentita la deroga alle norme del presente punto per ricostruzione di scale esistenti o per l'inserimento di impianti elevatori in edifici esistenti, qualora, per ragioni di spazio, non fosse possibile l'adeguamento. In ogni caso la larghezza delle rampe delle scale non potrà essere inferiore ad 80 cm.
I corridoi di disimpegno devono avere larghezza minima netta pari a 1,20 m. fanno eccezioni i corridoi a servizio esclusivo di cantine, vani tecnici, ecc. per i quali la larghezza minima è demandata alla scelta progettuale fatto salvo il rispetto di eventuali normative di settore. È ammessa la presenza di sporgenze localizzate che riducano la larghezza a non meno di 1,00 m.
Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nella zone omogenee A e B dello strumento urbanistico vigente o costruiti antecedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, tale larghezza può essere ridotta a 1,00 m.
In tutti gli spazi accessibili (camminamenti a piano terra, balconi, verande, bow-window e simili), gli arretramenti della muratura rispetto al filo di facciata dovranno avere una larghezza non inferiore alla profondità.
La chiusura stabile di balconi, pensiline, logge/loggiati e tettoie posti sui lati degli edifici è consentita nel caso di opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. Sono consentiti gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche.
È consentita la realizzazione, su balconi, scoperti, terrazze, lastrici e simili, di strutture a giorno (pergolati) formate da tralicci e graticciati di ogni forma; al fine di creare una zona d'ombra, fra gli elementi del graticcio è ammessa esclusivamente la presenza di teli, reti ombreggianti, cannicci e simili di colore in tono con quello della facciata o del tutto simile a quello di altre strutture analoghe già esistenti sull'edificio.
Tali strutture possono essere fisse o mobili e comunque devono rispondere rigidamente al requisito

fondamentale di non possedere perimetrazioni chiuse (fatte salve le murature perimetrali dell'edificio); gli eventuali pilastri o elementi verticali di sostegno dovranno distare almeno 150 cm dal limite di proprietà degli edifici confinanti e il pergolato non potrà sporgere rispetto al filo dell'area pertinenziale che copre.
E' altresì consentita, la realizzazione di pergotende (impalcatura a struttura leggera a sostegno di tenda scorrevole, priva di copertura fissa, formata da elementi verticali, posti normalmente su due file ed elementi soprastanti inclinati a volta od orizzontali). Esse dovranno avere copertura retrattile (che si impacchetta cioè su uno o più lati) in tessuto impermeabilizzato o telo plastificato di colore in tono con quello della facciata o del tutto simile a quello di altre strutture analoghe già esistenti sull'edificio e dovranno garantire la regolare raccolta e deflusso delle acque piovane; l'altezza massima dovrà essere non superiore a ml. 3.20 al colmo e nel caso di copertura inclinata o a falda, la pendenza dovrà essere minore o uguale al 35%, e comunque in ogni caso, dovranno garantire un'altezza media di ml. 2.70; eventuali delimitazioni delle pareti perimetrali dovranno essere anch'esse realizzate con tende retrattili in telo plastificato su cui sarà possibile solo l'inserimento di elementi decorativi; le sezioni massime degli elementi della struttura leggera di sostegno non potranno eccedere centimetri quadrati 250 (duecentocinquanta); tali strutture dovranno distare almeno 150 cm dal limite di proprietà delle unità immobiliari confinanti sul piano e non potranno sporgere rispetto al filo dell'area pertinenziale che coprono.
Nel rispetto delle norme sulle distanze fra i fabbricati e dai fondi confinanti e dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo strumento urbanistico generale, afferenti alla zona omogenea di intervento, è consentita, a copertura di spazi esterni direttamente accessibili dall'unità immobiliare, la realizzazione di tettoie, anche con coperture costituite da pannelli fotovoltaici. La tettoia non potrà sporgere oltre 50 cm rispetto al filo dell'area pertinenziale che copre.
Le tettoie, le zone d'ombra annesse alle costruzioni non dovranno superare il 20% (venti per cento) della superficie coperta dalla costruzione.
Per tutti gli elementi previsti dal presente punto, ubicati nelle zone A, fatti salvi i pareri previsti dalle vigenti norme di tutela, le strutture dovranno essere realizzate esclusivamente in legno (compreso le coperture delle tettoie) e gli elementi ombreggianti saranno costituiti esclusivamente da teli di colore chiaro; nelle zone A, l'uso di pannelli fotovoltaici è consentito solo se integrati all'estradosso delle coperture in legno e se non visibili da spazi pubblici o soggetti a pubblico passaggio e comunque la potenza di picco non potrà essere superiore a 3 kW per unità immobiliare.
Per edifici di nuova costruzione o per interventi di demolizione e ricostruzione si applicano le disposizioni di cui alla L. R. n.6/2008 avente ad oggetto l'utilizzo delle acque piovane nei nuovi fabbricati.
Per l'accesso ai volumi tecnici, valgono le seguenti prescrizioni:
− se previsti a servizio di case unifamiliari e simili (ville bi-trifamiliari, case a schiera, ecc.) o su aree di pertinenza di singole unità immobiliari, l'accesso ai volumi tecnici deve essere assicurato dall'esterno dell'abitazione;
− se previsti sui lastrici condominiali dei fabbricati, ai vani tecnici non possono attribuirsi aree esterne di pertinenza di proprietà esclusiva e l'accesso deve avvenire esclusivamente da area comune.

3.1.16. Edifici destinati ad altri usi

Le caratteristiche costruttive e funzionali da rispettare sono quelle derivanti dall'applicazione delle normative specifiche di settore. Si adotteranno, in quanto applicabili, le prescrizioni del precedente articolo.

3.1.17. Norme di dettaglio riguardanti gli interventi pertinenziali

Gli interventi pertinenziali non sono da considerare come nuove costruzioni ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto e.6) del D.P.R. 380/2001 e, pertanto, i relativi volumi e superfici non sono computabili ai fini del calcolo delle quantità edificabili, a condizione che:

− siano pertinenza di un edificio preesistente edificato legittimamente ed ubicati nel medesimo lotto, pertanto non cedibili separatamente dall'edificio principale, al quale sono connessi da vincolo di pertinenzialità;

− la volumetria complessiva non superi il 20% del volume dell'edificio principale o dell'unità immobiliare che abbia proprietà esclusiva dell'area su cui realizzare la pertinenza. Questa prescrizione si applica al volume complessivo di tutte le costruzioni pertinenziali presenti sul lotto;

− costituiscono un servizio al fabbricato principale e non un ampliamento per cui non possono avere accesso diretto da esso;

− non devono avere accesso esclusivo dalla pubblica via;

− non devono avere allaccio autonomo alla fognatura, alle utenze idrica ed elettrica e non possono essere allacciati alla rete gas o essere dotati di impianto di riscaldamento di qualsiasi natura;

− non devono costituire trasformazione permanente del territorio e, pertanto, devono essere costituiti da una costruzione facilmente rimovibile per smontaggio e non per demolizione (con la sola eccezione della piastra di appoggio);

− devono essere realizzati e collocati in modo da non pregiudicare il decoro del bene principale rispettandone le caratteristiche estetiche. Se collocati in zona omogenea A del PRG, fermo restando il conseguimento dei pareri previsti dalle vigenti normative di tutela, dovranno essere realizzati in legno;

− devono rispettare le norme sulle distanze.

Per gli edifici residenziali, sono da considerarsi costruzioni pertinenziali i box per ricovero attrezzi da giardino posti in maniera isolata negli spazi pertinenziali scoperti delle abitazioni, i "gazebo", le tettoie, anche per ricovero di autovetture, bici e moto. Tettoie e gazebo potranno essere addossati agli edifici, ma non dovranno avere accesso diretto dall'edificio stesso.

a) Box per ricovero attrezzi da giardino:

− superficie lorda massima pari a mq 5,00;

− sporgenza massima della copertura: 20 cm;

− altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a m 2,40; − se possibile, installazione nel retro degli immobili.

b) Gazebo:

− superficie coperta massima pari a mq 20,00. E' ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;

− è consentita la copertura con pergotende;

− la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici.

- Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;

− è consentita la chiusura perimetrale esclusivamente con tende invernali a rullo (anti-pioggia e anti-vento) del tipo trasparente;

− altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a metri 3,20.

c) Tettoie anche per ricovero autovetture, bici e moto:

− superficie coperta massima pari al 20% della superficie lorda dell'unita afferente e per singola unità abitativa. È ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;

− altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore all'altezza di interpiano;

− la struttura, inoltre, può essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici; eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.

Per gli edifici ad uso diverso da quello residenziale, sono da considerarsi costruzioni pertinenziali le tettoie poste a protezione delle aree a parcheggio pertinenziale, le tettoie per ricovero carrelli nelle attività commerciali, le costruzioni per il controllo degli accessi al lotto. Eventuali altre destinazioni sono soggette alla valutazione dell'autorità competente che, fermo restando il limite volumetrico, in considerazione della tipologia, potrà derogare alle norme generali in precedenza elencate.
a) Tettoie poste a protezione delle aree a parcheggio pertinenziale
− la struttura potrà coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito;
− altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a metri 3,20;
− sono consentite realizzazioni di tensostrutture;
− la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.
b) Tettoie per ricovero carrelli nelle attività commerciali:
− superficie massima coperta per tettoia pari a mq. 10. È ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
− altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a metri 2,60 circa;
− la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.
c) Locali di controllo per l'accesso ai lotti
− superficie massima coperta pari a mq 12,00. È ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
− altezza netta massima non superiore a metri 2,70;
− in deroga alle norme generali il locale può essere realizzato con strutture e chiusure perimetrali permanenti;
− la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici. Il locale può essere dotato di impianto di riscaldamento.

3.1.18. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

S'intende per flessibilità progettuale l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio a usi diversi durante la sua esistenza. L'obiettivo di una progettazione flessibile non ha soltanto natura economica ma ha anche portata sociale poiché l'impatto ambientale di un intervento di demolizione e ricostruzione è sicuramente superiore a quello generato da una ristrutturazione.
La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive dell'edificio, in particolare quelle strutturali e impiantistiche, in modo che non siano d'ostacolo ad una riconversione dell'edificio stesso, ciò in particolare per gli edifici pubblici.
I parametri prestazionali fondamentali raccomandati per conseguire una buona
flessibilità progettuale sono i seguenti:
− adottare, in particolare per il piano terra, altezze di piano che si adattino a diverse destinazioni d'uso;
− adottare maglie strutturali il più possibile regolari con luci ampie;
− evitare forme dei solai irregolari;
− utilizzare carichi utili compatibili con quelle destinazioni ritenute conciliabili con la collocazione, la forma e la tipologia dell'edificio;
− dimensionare con larghezza i collegamenti verticali;
− utilizzare, se possibile, pareti attrezzate o divisori facilmente smontabili (in cartongesso e simili);

− utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento delle montanti verticali degli impianti, la soluzione di cavedi facilmente accessibili, super dimensionati e posti, possibilmente, nelle parti comuni;
− utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento dei collettori di distribuzione orizzontale degli impianti, la soluzione di controsoffitti, false pareti e pavimenti sopraelevati;
− adottare sistemi centralizzati di produzione di calore e di condizionamento posizionando le relative macchine sui lastrici solari;
− adottare per l'impianto elettrico e per gli impianti ausiliari una configurazione a stella ramificata, utilizzando, se possibile, un sotto-quadro per ogni zona.

3.1.19. Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.

La Regione Lazio con legge regionale 27 maggio 2008, n. 6 recante "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e bioedilizia" e il relativo Regolamento attuativo del 23 Aprile 2012 n. 6 recante "Sistema per la certificazione di sostenibilità energetico - ambientale degli interventi di bioedilizia e per l'accreditamento dei soggetti abilitati al rilascio del certificato di sostenibilità energetico-ambientale" ha disciplinato, al fine di ridurre le emissioni di CO2, principi, azioni e misure volti a promuovere la riqualificazione e costruzione di edifici "sostenibili", tale da garantire l'uso efficiente delle risorse, di prodotti e di energia volte ad un risparmio economico di gestione dell'edificio stesso.
Lo strumento per dare applicazione ai contenuti sopra elencati, attraverso il quale può essere stimato il livello di qualità ambientale di un edificio, è il Protocollo ITACA Regione Lazio, di cui all'art. 7 della L.R. n. 6/2008, che rappresenta di fatto il sistema di certificazione a cui la legge stessa affida la promozione della sostenibilità in edilizia, sia nelle trasformazioni territoriali e urbane, sia nella realizzazione delle opere edilizie, e soprattutto di quelle abitative.
1 .Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, si prevedono, per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fissato dallo strumento urbanistico e fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, lo scomputo:
a) del maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri;
b) del maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri e, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 centimetri;
c) delle serre solari di dimensioni non superiori al 30 per cento della superficie utile dell'unità abitativa realizzata, costruite sia in aderenza che in adiacenza, con almeno tre lati realizzati a vetro o materiali adatti allo scopo o con una superficie vetrata o di materiale equivalente di congrue dimensioni;
d) degli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, la captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno.
2. Il contenimento del consumo energetico realizzato con gli interventi di cui al comma 1 deve essere dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il titolo abilitativo, anche in conformità con quanto previsto dal D.lgs192/2005;
3. Si applica lo scomputo dei maggiori volumi realizzati ai sensi del comma 1 anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire;
4. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 3 sono applicabili anche agli interventi di recupero degli edifici esistenti, a condizione che siano salvaguardati gli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico nonché gli allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali, e le falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

Incentivi per interventi di bioedilizia

5. per gli interventi edilizi conformi al protocollo regionale, la riduzione degli oneri di

urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, in misura crescente in relazione al livello di sostenibilità energetico-ambientale e comunque fino ad un massimo del 50 per cento, ovvero adottano, in riferimento agli edifici a maggiori prestazioni energetico-ambientali, altre forme di incentivazione

6. La riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria può essere cumulata ad eventuali altre riduzioni sui medesimi, previste dalla normativa

7. Gli incentivi di cui al presente articolo sono cumulabili con gli altri contributi previsti dall'articolo 14 della richiamata L.R. 6/08 e successive mm. ii. e dalla normativa vigente. La Regione, al fine di incentivare la realizzazione di interventi edilizi in conformità ai contenuti del protocollo regionale, concede contributi a soggetti pubblici e privati nella misura massima, rispettivamente, del 50 e del 20 per cento del costo complessivo dell'intervento. Le modalità ed i criteri per la concessione e l'erogazione dei contributi è indicata nel relativo regolamento Regionale n. 6 del 23/04/2012.

3.1.20. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

La Regione Lazio si è dotata della Legge Regionale L.R. 31 Marzo 2005, n. 14 (avente ad oggetto) Prevenzione e salvaguardia dal rischio gas radon;

L'art. 3 comma 5 della norma citata impone che: "L'approvazione dei piani urbanistici generali e attuativi deve essere preceduta da studi preliminari del suolo e del sottosuolo, in grado di definire particolari tecniche costruttive, imposte con le norme tecniche di attuazione, ovvero con prescrizioni in materia di costruzione dei manufatti edilizi, da considerare in sede di progettazione dei vespai, del sistema di ventilazione degli interrati e seminterrati, nonché idonee prescrizioni sull'uso di materiali contaminati e cementi pozzolanici, ovvero materiali di origine vulcanica". Pertanto, in attuazione della predetta previsione, i piani urbanistici attuativi dovranno essere corredati con apposita relazione, a firma congiunta dei progettisti del piano e di un dottore geologo (per la parte caratterizzante il suolo), che riporti un abaco dei materiali da costruzione da evitare e delle soluzioni costruttive da adottare per ridurre il rischio da Radon; tali soluzioni dovranno essere richiamate nelle norme tecniche d'attuazione del piano. Al fine di evitare inutili duplicazioni, la parte relativa alla caratterizzazione del suolo, con espresso riferimento alla problematica del Radon, potrà essere inserita anche nella relazione geologica prodotta per ottenere il parere ex art. 89 del D.P.R. 380/2001. In tal caso, la relazione sulle tecniche costruttive da adottare potrà essere a sola firma dei progettisti del piano.

Per le nuove costruzioni e per interventi di demolizione e ricostruzione, in attuazione delle previsioni dell'art. 3 comma 2 della L.R. 30/2016, il progetto edilizio sarà corredato di un'apposita relazione, a firma congiunta del progettista e di un dottore geologo (per la parte caratterizzante il suolo), contenente i dati richiesti dalla predetta norma. Per evitare inutili duplicazioni, la firma del geologo sulla relazione non è necessaria qualora le indicazioni della tipologia di suolo e sottosuolo, con espresso riferimento alla problematica del Radon, siano già state inserite nella relazione prevista dall'art. 93 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e riprese dal progettista nella sua relazione e sempre che la relazione di cui all'art. 93 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 sia stata firmata anche da un dottore geologo e depositata presso lo Sportello Unico per la trasmissione agli uffici competenti.

Per i luoghi di lavoro si rimanda agli adempimenti previsti dal Capo III-bis del Decreto Legislativo n. 230 del 17.03.1995 e ss.mm.ii.

Al fine di ottenere un adeguato livello di protezione e tutela della salute pubblica dai rischi derivanti dalla esposizione dei cittadini alle radiazioni da sorgenti naturali e all'attività dei radionuclidi di matrice ambientale, configurate da concentrazioni di gas radon, nella costruzione di nuovi edifici residenziali e non residenziali e in tutti gli interventi su edifici esistenti in cui sia previsto un rifacimento totale dell'orizzontamento a contatto con il suolo, si raccomanda l'adozione di una o più delle seguenti tecniche costruttive, atte a controllare la migrazione, l'ingresso e la permanenza di

tale gas negli ambienti chiusi, fermo restando che sarà cura del progettista individuare le soluzioni che riterrà necessarie per conseguire il requisito di concentrazione previsto dalla legge regionale:
− sigillatura delle canalizzazioni verticali, crepe, giunti, impianti; pavimentazione delle cantine e/o impermeabilizzazione della pavimentazione esistente;
− ventilazione naturale o forzata del vespaio;
− ventilazione delle cantine e dei locali interrati non occupati;
− estrazione dell'aria da intercapedine sotto il pavimento;
− depressurizzazione del suolo mediante pozzetti radon collocati sotto l'edificio;
− depressurizzazione del suolo mediante pozzetti radon collocati esternamente all'edificio;
− ventilazione delle condutture di drenaggio;
− pressurizzazione del suolo sotto l'edificio;
− pressurizzazione dell'intero edificio;
− ventilazione naturale o forzata degli ambienti interni;
− ventilazione forzata degli ambienti interni con l'impiego di sistemi di climatizzazione e recupero del calore.

3.1.21. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”)

Si definisce dispositivo di aggancio o dispositivo di ancoraggio, l’elemento o la serie di elementi o componenti contenente uno o più punti di ancoraggio, destinato ad essere utilizzato per il collegamento di componenti di un sistema di protezione individuale contro le cadute dall’alto in conformità alla norma UNI EN 363.
Le norme del presente articolo si applicano agli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e in quelli in cui, comunque, si proceda all’integrale rifacimento dei manti superficiali delle coperture a "tetto".
Le misure progettate ed installate ai sensi del presente regolamento devono poter essere utilizzate ai sensi degli articoli 15, 111 e 115 del Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81(Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).
Sono esclusi dal campo di applicazione del presente articolo:
− i pergolati, i gazebi e simili e le coperture di manufatti aventi carattere temporaneo;
− le coperture che non espongono ad un rischio di caduta dall’alto da un’altezza maggiore di 2 metri misurata dal punto più elevato rispetto al piano sottostante;
− le coperture prive di impianti tecnologici di qualsivoglia tipologia, in cui il dislivello tra il punto più elevato della copertura ed il piano di campagna naturale o artificiale sottostante non sia superiore a 4 metri;
− coperture piane o a falda inclinata dotate di parapetto perimetrale o ringhiera continui di altezza almeno pari a 100 cm rispetto al piano di camminamento in corrispondenza dei possibili punti di caduta.
Ai fini del presente articolo eventuali parti della copertura non calpestabili per il rischio di sfondamento della superficie di calpestio sono assimilate a vuoti.
Le opere e i manufatti installati ai sensi del presente articolo, nella misura strettamente necessaria a garantire l’accesso, il transito e l’esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza, non sono considerate nelle verifiche di conformità urbanistico- edilizia riferite a parametri quali il volume, la superficie utile, l’altezza massima delle costruzioni, il rapporto di copertura e la distanza minima da confini e fasce di rispetto.
Sui tetti, lastrici e spazi ad essi assimilabili che rientrano nel campo d’applicazione del presente articolo, andranno installati dispositivi di ancoraggio destinati ad essere installati in modo permanente, conformi alla norma UNI 11578:2015. Se soggetti a corrosione, i dispositivi metallici devono essere protetti mediante adeguati trattamenti.

In allegato all'istanza per la formazione del titolo abilitativo edilizio sarà prodotto un elaborato, costituito da relazione e grafico in scala adeguata, a firma del coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione o del progettista se la figura del coordinatore non è prevista, che illustri dettagliatamente la soluzione adottata.
Qualora la conformazione della copertura o dei sistemi di ancoraggio subiscano significative modifiche in corso di esecuzione, un analogo elaborato, a firma del coordinatore alla sicurezza in fase d'esecuzione o del direttore dei lavori se la figura del coordinatore non è prevista, sarà allegato alla comunicazione di ultimazione dei lavori. Nei casi di esclusione previsti dal presente articolo, l'elaborato sarà sostituito da una certificazione del progettista.
Le dichiarazioni di conformità dei dispositivi d'ancoraggio alla norma UNI 11578:2015, rilasciate dal produttore, se non già allegate alla relazione di cui al comma che precede, saranno presentate unitamente alla segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001.

3.1.22. Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

Per le sale da gioco si confermano le prescrizioni contenute nell'art.4 della Legge Regionale del 5 agosto 2013, n. 5 "Disposizioni per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico (GAP)" Approvazione modalità di funzionamento e criteri di nomina dei Componenti dell'Osservatorio regionale sul fenomeno del gioco d'azzardo
− l'elenco dei luoghi indicati al comma 1 dell'art. 4 della L.R. 5/2013 è integrato dai seguenti: musei e cimitero;
− è vietata la localizzazione di sale da gioco in tutta la Zona omogenea A e nella Zona omogenea E del PRG, ad eccezione di limitate apparecchiature connesse ai bar;
− i locali adibiti a sale giochi devono avere destinazione commerciale, artigianale e terziario;
− in nessun caso è consentita l'installazione di apparecchi da gioco all'esterno dei locali;
− le vetrine dei locali devono essere trattate in modo che non sia visibile l'interno della sala.
L'apertura della "Sala da Gioco" deve comunque ottenere il parere favorevole del Comando di Polizia Locale Municipale, confermato dal Sindaco.
Resta salvo quanto stabilito nel regolamento per la prevenzione e il contrasto delle patologie e delle problematiche legate al gioco d azzardo approvato con delibera di Consiglio Comunale N.147 del 28/12/2017 che disciplina compiutamente la materia.

3.1.23. Deroga alla disciplina delle distanze

La disciplina delle distanze non si applica:
a) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);
b) alle strutture di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);
c) ai manufatti completamente interrati, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
d) alle pensiline e ai box prefabbricati al servizio di strutture di arredo stradale;
e) ai muri di recinzione relativi manufatti per gli ingressi;
f) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;
g) agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
h) alle scale di sicurezza esterne quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;

i) i depositi per gli attrezzi da giardino, le legnaie, ed elementi similari, con altezza massima non superiore a ml 2,00;
j) i barbecue;
k) le fontane e vasche d'acqua d'arredo e piscine private scoperte.

In mancanza di specifiche norme nei piani attuativi posti in essere dovrà comunque essere rispettata la distanza minima prevista dal Codice Civile.

3.1.24. Distanze

1. Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
2. Nelle zone c) di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m.10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12,00. In dette zone la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima dell'edificio e comunque non inferiore a m. 5,00.
3. Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, sono prescritte le seguenti distanze minime:
   - tra pareti finestrate di nuovi edifici: m. 10,00.
   - per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti che non comportino pareti finestrate è consentito il distacco non inferiore a m. 3,00.
   - è ammessa la costruzione in aderenza nel caso di costruzioni con termini a confine o nel caso di presentazioni di progetto unitario comprendente più lotti;
   - nei casi di edifici esistenti a confine è ammessa la costruzione in aderenza purché non sia superata la profondità dell'edificio contermine.
4. Le distanze minime dei fabbricati dalle strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono essere di:
   l) m. 5,00 per strade di larghezza inferiore al m. 7,00;
   m) m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
   n) m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.
5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi 2 e 4, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni planovolumetriche, compresi i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457.
6. Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione della legge 2 febbraio 1974, n. 64.
7. Possono essere prescritti dal responsabile dell'ufficio allineamenti stradali e quanto altro necessario per armonizzare la nuova costruzione col tessuto urbano esistente.
8. Volumi accessori di pertinenza degli edifici possono essere realizzati disgiunti, purché sia osservato il distacco minimo di m. 3,00 degli edifici stessi, dei confini di proprietà e di zona.

CAPO II

DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

3.2.1. Strade

La realizzazione di strade carrabili dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche e funzionali statali e regionali per la realizzazione della viabilità.
La segnaletica dev'essere, di regola, contenuta entro gli spazi appositamente destinati in sede di progettazione e, comunque, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l'assetto dell'ambiente. Non sono ammesse scritte o "zebrature" a vernice dipinte sui muri; mentre è consentita l'applicazione di scritte,decorazioni e cartelli pubblicitari asportabili sui frontespizi nudi.
La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
I soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
a) alla pavimentazione;
b) alla manutenzione e pulizia;
c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
f) all'illuminazione, nei casi previsti.
Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,00 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.
Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

3.2.2. Portici

Nelle zone in cui è prevista la edificazione su pilastri liberi (detta "a pilotis") i porticati che si vengono a formare sono spazi privati che devono essere decorosamente sistemati e mantenuti. L'altezza libera dei "pilotis" non potrà essere inferiore a m. 2,50.
Nel caso in cui le aree porticate o a "pilotis" non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti aperti.
L'altezza libera delle aree a "pilotis", aperte al pubblico passaggio, non potrà essere inferiore a m. 3,00. L'Autorità comunale, in sede di formazione del titolo abilitativo edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature, al fine della necessaria integrazione con gli spazi pubblici, così come disciplinati dal presente Regolamento. I pilotis sotto la proiezione della sagoma del sovrastante fabbricato non concorrono al volume del fabbricato.
I portici quali pertinenze delle unità abitative, non possono avere una superficie superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente. Per la parte eccedente il 25% della superficie

dell'unità immobiliare afferente , non sono da considerarsi superficie accessorie e, pertanto, non debbono essere escluse dal calcolo della superficie lorda con conseguente rilevanza delle relative volumetrie nel computo delle consistenze edilizie, secondo quanto prescritto dalle N.T.A. di P.R.G.

3.2.3. Piste ciclabili

La regione Lazio con L.R. n. 13 del 16/02/1990 ha previsto interventi per favorire lo sviluppo del trasporto ciclistico nel territorio regionale al fine di agevolare il traffico ciclistico, nonché per lo sviluppo dell'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto alternativo al mezzo automobilistico privato.
Il comune di Terracina favorisce e promuove la realizzazione di itinerari ciclabili in linea e coerenza con con quanto già previsto ed attuato con il piano quadro della ciclabilità approvato con con atto di G.C. n. 322 del 15/12/2014. Inoltre sarà prevista, in coerenza con il Piano Urbano di Mobilità Sostenibile, la realizzazione di velostazioni, ovvero di adeguati centri per il deposito custodito di cicli, l'assistenza tecnica e l'eventuale annesso servizio di noleggio biciclette.
Per tutte le nuove edificazioni e per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno prevedersi idonei spazi comuni e attrezzati, negli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche, per la sosta e/o il deposito di biciclette.

3.2.4. Aree per parcheggio

Le aree di parcheggio pubblico realizzate nell'ambito degli interventi di urbanizzazione primaria sono necessarie a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano.
La localizzazione della aree di parcheggio è definita dalla pianificazione urbanistica generale ed attuativa.
Il progetto dei parcheggi pubblici deve rispettare le prescrizioni e indicazioni del Codice della Strada e del regolamento di attuazione.
Le superfici pavimentate inoltre dovranno garantire il recupero delle acque piovane.
A tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti.
Ai margini delle aree a parcheggio e delle aree a verde è raccomandata la realizzazione un reticolo di raccolta delle acque meteoriche da far confluire nella rete pluviale, secondo la normativa vigente.

3.2.5. Piazze e aree pedonali

Le strade, le piazze e il suolo pubblico in genere, devono avere una superficie idonea a facilitare l'accesso ed il transito pedonale e devono essere realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
I materiali e le modalità costruttive, in presenza di servizi nel sottosuolo, devono consentire lo svolgimento delle operazioni di ispezione e di ripristino, in modo semplice ed economico.
Le strade, le piazze e le aree pedonali in genere, devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche, al fine di evitare i ristagni d'acqua. A tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti.
In ottemperanza alla deliberazione di Giunta Regionale n. DEC3 del 30/01/2018 - Approvazione dei «Criteri di indirizzo per i Comuni in attuazione dell'articolo 26, comma 3, della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, concernente "Promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani", la posa in opera di piante, fioriere, e simili sul suolo pubblico, è consentita previa autorizzazione comunale senza alcuna forma di contributo per occupazione del suolo pubblico.
I progetti devono garantire la possibilità di orientamento della persona mediante punti di riferimento riconoscibili e discriminabili fra loro. Le vie di percorrenza devono essere evidenti e libere da ostacoli, ordinate e con struttura identificabile

3.2.6. Passaggi pedonali e marciapiedi

Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.
I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati tali da consentire la fruizione anche da parte di persone su sedia a ruote. Il dislivello, tra il piano del marciapiede e zone carrabili ad esso adiacenti non deve superare a 0,15 m.
Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 15%.
Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Autorità Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.
E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne para-pedonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché del Regolamento comunale sugli impianti pubblicitari.

3.2.7. Passi carrai ed uscite per autorimesse

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.
L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
Per quanto attiene a dimensioni e distanze relative ai "passi carrabili" si fa riferimento al Regolamento comunale sulla Concessione di Passi carrabili o, in assenza, al Codice della Strada.
Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata pubblica o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 4,50 m.
L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.
Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi precedenti sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implichino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità.
L'esecuzione dell'accesso carrabile e/o la sua rimozione in caso di rinuncia è posta a carico del richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi s'intende svolgere.

3.2.8. Chioschi/dehors su suolo pubblico

Per “dehor” si intende l'insieme degli elementi (mobili, smontabili o facilmente rimovibili) posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico, privato o privato gravato da servitù di pubblico passaggio, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
I chioschi/dehors di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro.
L’installazione di chioschi/dehors è disciplinata da apposito Regolamento comunale approvato con Delibera di C.C..
In ogni caso, il collocamento dei chioschi/dehors su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio sebbene sia prevista anche la realizzazione di dehors permanenti: l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

3.2.9. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato.

Al fine di garantire uniformità nella fruizione generale, per gli spazi privati soggetti a servitù pubblica di passaggio sui fronti delle costruzioni ovvero circostanti a chioschi/dehors si applica la disciplina di cui agli articoli precedenti.
Pertanto le scelte relative a materiali e finiture devono essere effettuate d'intesa con l’Autorità comunale.
Gli oneri della manutenzione degli spazi privati soggetti a servitù pubblica di passaggio sono a carico dei proprietari anche se l'utilizzo è esteso al pubblico.

3.2.10. Recinzioni

I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di cui alle NTA e quelle di decoro dettate per gli edifici.
In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico; l'Autorità Comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità.
Le recinzioni tra le proprietà possono essere anche realizzate con rete e siepe, con sola siepe, con muro pieno.
Le recinzioni da realizzare in zona agricola dovranno essere rispettose dei tracciati storici, con ringhiere in ferro a disegni semplici e lineari. L’altezza massima delle recinzioni non dovrà superare 3,00 m. E’ fatto obbligo per le nuove recinzioni di uniformarsi a quelle attigue esistenti in sito, ove queste ultime siano conformi alla presente normativa. Valgono, in ogni caso, le apposite norme previste dalle NTA di P.R.G. e degli strumenti attuativi approvati.
In ottemperanza alla deliberazione di Giunta Regionale n. DEC3 del 30/01/2018 - Approvazione dei «Criteri di indirizzo per i Comuni in attuazione dell'articolo 26, comma 3, della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, concernente "Promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani", devono essere create asole, alla base delle recinzioni o degli edifici fronte strada, per la posa delle piante necessarie per mitigare l’inquinamento atmosferico nelle sue componenti gassose e di polveri sottili.
Sono comunque fatte salve eventuali norme più restrittive per edifici di particolare interesse storico-architettonico e per le aree soggette a tutela paesaggistica e/o ambientale.

3.2.11 Numerazione civica

In base a tali disposizioni il Comune ha l’obbligo di denominare le nuove strade e attribuire i numeri

civici alle nuove costruzioni, secondo la normativa vigente.
Il numero civico deve essere attribuito a tutti gli accessi esterni che immettono in abitazioni, negozi, opifici, uffici, garage e a tutte le situazioni abitative anche se anomale (grotte, baracche, roulotte).
Non deve essere attribuito alle porte delle chiese, agli accessi a monumenti pubblici, alle porte di accesso dei fienili, delle stalle, legnaie e similari.
Il responsabile dell'ufficio toponomastica attribuisce il numero civico emanando un apposito provvedimento che dovrà essere comunicato al richiedente.
Numeri interni
- Il fabbricato con unico accesso sulla strada ma composto da diverse unità immobiliari deve avere un numero civico esterno e tanti numeri interni quante sono le unità immobiliari in esso ricomprese.
- Il numero interno può essere contraddistinto da numeri romani, lettere alfabetiche, numeri arabi. Se l'edificio ha più scale queste devono essere contrassegnate con lettere dell'alfabeto maiuscole.
La numerazione interna nel fabbricato deve essere ordinata progressivamente dal piano più basso al piano più alto da sinistra verso destra.
La numerazione interna di un cortile deve essere ordinata progressivamente da sinistra verso destra per chi entra nel cortile.
Quindi spetta all'Autorità Comunale assegnare il numero civico ed i relativi subalterni. L'apposizione del numero civico è fatta a spese del proprietario, così come la riapposizione conseguente a variazioni della numerazione notificategli dall'Autorità Comunale.
Il numero civico, realizzato con materiale stabilito dall'A. C., va collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, all'altezza dai 2,00 ai 3,00 m. Esso deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
E' ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna. L'impianto e le condutture debbono essere applicati in modo non visibile dalla strada.
Per le residenze in Zona omogenea E di PRG il proprietario può indicare, attraverso opportuna autocertificazione, agli Uffici anagrafici, l'esatta ubicazione dell'immobile ai fini della identificazione.

CAPO III
TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

3.3.1. Aree verdi
In tutto il territorio comunale i progetti edilizi dovranno essere redatti rispettando quanto previsto dalle norme di P.R.G. e dalle norme degli strumenti attuativi approvati . Per l'adozione di aree verdi comunali e per la gestione e tutela del verde pubblico dovrà farsi riferimento al regolamento per l'affidamento mediante sponsorizzazione del servizio di manutenzione delle aree a verde pubblico appartenenti al patrimonio Comunale di Terracina approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.15 del 30/03/2018. In ogni caso va rispettato quanto previsto dalle vigenti norme regolamentari comunali.

3.3.2. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale
Nei parchi e giardini di interesse storico e monumentale l'utilizzo di materiali ed arredi dovrà consentire il mantenimento delle caratteristiche di monumentalità e storicità dei luoghi, fatte comunque salve le norme di tutela paesaggistica e/o storico-architettonica di cui al D.Lgs. 42/2004 e smi.
In ogni caso va rispettato quanto previsto dalle vigenti norme regolamentari comunali.

3.3.3. Orti urbani
Gli orti urbani sono appezzamenti di terreno, di proprietà comunale, destinati compatibilmente con le finalità sociali, educative, ricreative o terapeutiche, alla coltivazione di piante da frutto, ortaggi, erbe aromatiche, fiori, che vengono messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale a favore dei cittadini interessati a svolgere tale attività, per conseguire i seguenti obiettivi:
− introdurre elementi di arredo nel sistema-parco o in aree non idonee ad essere attrezzate per la pubblica fruizione, integrando l'aspetto paesaggistico e quello sociale;
− costituire una sorta di costante presidio nelle stesse aree, inibendone l'abbandono all'improprio utilizzo o al vandalismo;
− favorire attività all'aria aperta, avvicinando la persona alla conoscenza della natura e dandole nel contempo, l'opportunità di sviluppare la socialità, intrecciare relazioni, creare nuove amicizie, stimolare il senso di appartenenza ad un gruppo attivo;
− contrastare i fenomeni di debilitazione psico-fisica, di disgregazione e di disagio;
− favorire ed incentivare la nascita di associazioni nel settore orticolo;
− promuovere e/o sostenere eventi di educazione ambientale, legati alle pratiche agricole rivolte in particolar modo ai bambini della scuola dell'infanzia;
− orientare le colture verso buone pratiche agricole, di sostenere e diffondere metodologie (biologico, biodinamico, permacultura, orti sinergici, ecc…) maggiormente rispettose dell'ambiente e della salute e di contribuire a salvaguardare la biodiversità agricola;
− promuovere la cultura dell'alimentazione tradizionale, della riscoperta delle varietà tipiche;
− consolidare il rapporto di fiducia e di collaborazione con le istituzioni;
I lotti di terreno destinati ad orti urbani, vengono assegnati ai cittadini interessati nel rispetto di quanto stabilito nel Regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione degli orti urbani e periurbani approvato con deliberazione Commissariale assunta con i poteri del C. C. n. 14 del 24/09/2015
In nessun caso l'assegnazione degli orti può essere finalizzata allo svolgimento di attività a scopo di lucro.

3.3.4. Parchi e percorsi in territorio rurale

Il Comune di Terracina, coerentemente con la Legge 24 dicembre 2003, n. 378, in attuazione del quadro normativo del PPTR, dello strumento urbanistico generale e delle indicazioni degli strumenti attuativi sotto-ordinati e della Legge Regionale 10 marzo 2017 n. 2 Disposizioni per la realizzazione, manutenzione, gestione, promozione e valorizzazione della rete dei cammini della Regione Lazio. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 2007, n. 13, concernente l'organizzazione del sistema turistico laziale e successive modifiche, attua e promuove la tutela e la valorizzazione del patrimonio architettonico rurale che costituisce testimonianza dell'economia e delle pratiche costruttive tradizionali dell'agro Pontino. Tale patrimonio è rappresentato dagli insediamenti agricoli, edifici, costruzioni, strutture e manufatti rurali presenti sul territorio comunale realizzati nel XIX secolo,nonché nella prima metà del XX secolo, ove ne ripropongano le medesime caratteristiche tipologiche, materiche costruttive e funzionali. Nell'ambito degli interventi di recupero e valorizzazione degli esempi di acclarato particolare pregio storico culturale e testimoniale, sono promosse anche forme di partecipazione "pubblico-privato" con finalità di un loro utilizzo, in tutto o in parte, per pubblica utilità e/o interesse pubblico.
Ove non già disposta dalla pianificazione sovra-comunale e comunque anche ad integrazione della stessa, la individuazione puntuale di tali insediamenti, edifici, costruzioni, strutture e manufatti, avviene in sede di formazione e/o adeguamento degli strumenti urbanistici comunali nonché delle loro fasi attuative su proposta dei privati proprietari, sentito il Consiglio Comunale.
Il Comune, sulla scorta delle previsioni dello strumento urbanistico generale, promuove la conoscenza e la fruibilità del patrimonio naturalistico ed architettonico rurale attraverso la individuazione e realizzazione di appositi percorsi pedonali e ciclabili.

3.3.5. Tratturi

Il tratturo è un largo sentiero erboso, pietroso o in terra battuta, sempre a fondo naturale, originatosi dal passaggio e dal calpestio degli armenti. La rete dei tratturi definisce i percorsi utilizzati dai pastori per compiere la transumanza, ossia per trasferire con cadenza stagionale mandrie e greggi da un pascolo all'altro.
I tratturi sono disciplinati dalla Legge Regionale 10 marzo 2017 n. 2 Disposizioni per la realizzazione, manutenzione, gestione, promozione e valorizzazione della rete dei cammini della Regione Lazio. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 2007, n. 13, concernente l'organizzazione del sistema turistico laziale e successive modifiche.

3.3.6. Tutela del suolo e del sottosuolo

Tutti gli edifici devono garantire opportuna protezione del suolo e del sottosuolo da immissioni di sostanze nocive. In particolare deve essere garantito, con opportuni sistemi di isolamento, la separazione tra il suolo-sottosuolo e le strutture dell'edificio.
Ogni intervento deve rispettare le eventuali prescrizioni della relazione geologica.
Nel caso di nuove costruzioni da realizzare in zona agricola, il rapporto tra superficie impermeabile e la superficie totale del lotto non deve superare complessivamente il 2,00%, ove non diversamente previsto dalle norme regionali. (Nb L.R. 38 rapp. Max 1,04 sup max copribili abitaz e access.)

3.3.7. Trattamento delle superfici scoperte di pertinenza non edificate

Costituiscono superfici di pertinenza le aree che esauriscono la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio stesso e sono caratterizzate dal fatto che non possono avere una autonoma utilizzazione.
La loro estensione è determinata in relazione all'indice di edificabilità della zona territoriale

omogenea cui l'area appartiene e dalla dimensione dell'edifico realizzato e/o da realizzare secondo la formula V = sup. x If.
Tali aree, ad eccezione dell'area di sedime e di quella occupata da costruzioni pertinenziali autorizzate, debbono risultare libere e possono essere utilizzate soltanto per attività accessorie all'edificio in funzione della sua specifica destinazione. È sempre possibile la loro utilizzazione a parcheggio ed a giardino. In caso di destinazioni commerciali e/o industriali possono essere utilizzate anche per esposizione di merci o per deposito di materiali di lavorazione.
In caso di asservimenti di lotti contigui o anche non contigui, qualora consentito dalle norme di PRG o comunque ove legittimamente autorizzato, si potranno utilizzare tali aree anche per la realizzazione di ulteriori edifici eccedenti quelli del rapporto di cui alla formula riportata nel primo comma.
Esse possono anche essere cedute purché non vengano utilizzate a scopo edilizio, salvo quanto specificato nel comma precedente, e sempre che l'area restante mantenga le dimensioni del lotto minimo previsto dalle specifiche norme urbanistiche.

3.3.8. Tutela della vegetazione esistente

Di norma tutta la vegetazione arborea esistente all'interno del comune deve essere mantenuta ed ove specifiche esigenze ne prevedano l'eliminazione a scopo edilizio o per altri fini comunque legittimamente autorizzati si dovrà provvedere alla sua sostituzione o a mezzo di ricollocamento in altra sede o tramite nuova piantumazione.
In caso di impossibilità ad attuare il ricollocamento o la nuova piantumazione dovrà essere versata da parte del soggetto che ne attua la rimozione un contributo di € 300,00 per ogni pianta rimossa. Tali somme potranno essere utilizzate dal comune esclusivamente per il miglioramento del verde pubblico.
La norma di cui al precedente comma non si applica ai terreni agricoli per i quali si proceda a variazioni di coltura e sempre che l'espianto delle essenze arboree sia stata comunicata ed autorizzata dalle competenti autorità.
In ottemperanza alla delibera di Giunta regionale Lazio n. DEC3 del 30/01/2018 - Approvazione dei «Criteri di indirizzo per i Comuni in attuazione dell'articolo 26, comma 3, della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, concernente "Promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani" le violazioni delle disposizioni poste in attuazione alle disposizioni riportate nel presente regolamento sono soggette all'applicazione di una sanzione paria ad € 516,00.
Gli introiti derivanti da tale sanzione sono destinati esclusivamente al mantenimento e all'incremento del verde pubblico.

CAPO IV
INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

3.4.1. Impianti tecnologici
Gli edifici vanno dotati d'impianti permanenti idonei ad assicurare il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza ed alle loro attività.
Gli impianti od i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, debbono essere ubicati in locali appositi, opportunamente dimensionati e rifiniti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.
Gli impianti saranno progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane ed i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la conduzione, la manutenzione, la sostituzione e la rimozione.
Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione ed i punti di utilizzazione medesimi, non debbono permettere la diffusione di esalazioni né l'accesso, negli edifici e nei loro locali, di animali e d'insetti indesiderabili.
La centralizzazione dei servizi tecnologici di uno o più edifici, va attuata nei casi in cui contribuisca al raggiungimento di maggiore confort, funzionalità, salubrità, sicurezza.

3.4.2. Approvvigionamento idrico
Ogni unità immobiliare dev'essere regolarmente rifornita di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali e degli utilizzatori previsti, tenuto conto del maggiore fabbisogno estivo. Nel caso di fabbricati multi piano, l'impianto centralizzato di acqua potabile dev'essere munito di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio.
L'Autorità comunale, nell'ambito del titolo abilitativo edilizio, può imporre che ogni fabbricato plurifamiliare venga dotato di un serbatoio della capacità di litri 400 per ogni unità immobiliare destinata a residenza o ufficio.
Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile debbono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge o regolamento.

3.4.3. Depurazione e smaltimento delle acque
Gli edifici vanno dotati d'impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente la raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate,dei liquami e dei rifiuti solidi.
Gli impianti per la raccolta e smaltimento delle acque reflue debbono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge o regolamento.
Le acque meteoriche debbono essere immesse nei collettori di fognatura pluviale, salvo quanto disposto all'art. 3.6.4. In nessun caso potranno essere immesse nelle reti di smaltimento delle acque reflue fognanti, in ogni caso ai fini del risparmio idrico valgono le disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. 6/08 avvero: N*egli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui rispettivamente all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche è obbligatorio: a) il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione; b) l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati; c) l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua; d) l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore. 3. Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali,*

ambientali e paesaggistici. Sono altresì fatti salvi, nel caso di ristrutturazioni edilizie, eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati relativi agli interventi per il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e grigie.
I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere smaltiti nel rispetto della normativa vigente in materia.

3.4.4. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

Per interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà prevedere, in ogni alloggio, uno spazio destinato alla raccolta differenziata dei rifiuti organici e inorganici, dimensionato per idonei contenitori da 12 litri ciascuno. Se questo spazio è localizzato su balconi, logge, verande o terrazze la superficie necessaria, in misura massima di 1,00 mq, non concorrerà alla formazione del volume o superficie edificabile.
Per edifici condominiali sarà previsto uno spazio, preferibilmente in area esterna pertinenziale o, nel caso di impossibilità, in locale comune condominiale, in ogni caso facilmente accessibile per gli operatori, dimensionato per il posizionamento di contenitori carrellati da 120÷240 litri. La superficie necessaria, in misura massima di 10 mq, non concorrerà alla formazione del volume o superficie edificabile.

3.4.5. Distribuzione dell'energia elettrica

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti elettrici sono regolati dalla legislazione vigente in merito.
Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

3.4.6. Distribuzione del gas

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla legislazione vigente in merito.
Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.
Tutti gli impianti di riscaldamento, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.
Per l'installazione di serbatoi GPL di capacità complessiva inferiore a 13 mc non occorre alcuna pratica comunale, trattandosi di "attività edilizia libera" ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01 e s.m.i. e del DLgs 22-02-2000 n. 128, purché il sito dell'impianto:
1. non ricada in zona di tutela idrogeologica (R.D. 03.12.1923 n. 3267 e var 15 PRGC in adeguamento PAI) e/o in zona di tutela del paesaggio (DLgs. 2.01.2004 n. 42 e s.m.i);
2. sia conforme alle norme di prevenzione incendi e sicurezza.
La suddetta disposizione si applica esclusivamente per gli impianti e depositi GPL come indicati all'art. 17 del citato D.Lgs 128/06 e per le opere accessorie necessarie all'installazione/posa dell'impianto quali basamenti, recinzioni leggere e non invasive, delimitazioni con cordoli e siepi vive.
Restano escluse tutte quelle opere edilizie non direttamente interessanti il deposito in progetto e che costituiscono manufatti esterni a carattere non accessorio allo stesso e non complementari al corretto funzionamento e sicurezza dell'impianto (delimitazioni consistenti, strutture di copertura, muri di confinamento ecc.), le quali dovranno essere oggetto di titolo abilitativo.
Per l'installazione di serbatoi inferiori o superiori a 13 mc. che ricadano in zone di tutela idrogeologica, (PAI) e/o in zona di tutela del paesaggio, (D.Lgs 22.01.2004 n. 42 e s.m.i) dovrà

essere acquisito preventivamente, il titolo corrispondente al vincolo/vincoli nelle forme e nei modi previsti dal vigente ordinamento.
Per l'installazione di serbatoi GPL di capacità superiore a 13 mc.:
si dovrà presentare regolare pratica SCIA, comprendente:
1. puntuale indicazione del sito di intervento e dell'impianto su elaborato planimetrico, debitamente quotato;
2. dati tecnici caratteristici del deposito;
3. dichiarazione di conformità alle previsione degli strumenti urbanistici vigenti e adottati ed alle norme di prevenzione incendi e sicurezza (D.M. 16.02.1982 VV.FF.)

3.4.7. Ricarica dei veicoli elettrici

In tutti gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, nonché per gli interventi di ristrutturazione degli stessi dovrà essere prevista, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.
Le infrastrutture elettriche predisposte dovranno permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel presente Regolamento.
Relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, le infrastrutture elettriche saranno predisposte per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.
Le infrastrutture elettriche dovranno uniformarsi alle prescrizioni tecniche di cui al D.Lgs. 16 dicembre 2016, n. 257.

3.4.8. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

Per la realizzazione di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti di edifici esistenti, nell'ambito del progetto si deve prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo principi minimi di integrazione.
Gli impianti energetici da fonti rinnovabili sono classificabili in:
a) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzato su edificio e avente le seguenti caratteristiche:
− impianti aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi;
− la superficie dell'impianto non e' superiore a quella del tetto su cui viene realizzato;
b) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzato su edificio e avente le seguenti caratteristiche:
− moduli collocati sugli edifici;
− la superficie complessiva dei moduli fotovoltaici dell'impianto non sia superiore a quella del tetto dell'edificio sul quale i moduli sono collocati.
c) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzati su edifici o sulle loro pertinenze,con modalità differenti da quelle a) e b);
d) Impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo;
e) Impianti alimentati da biomasse operanti in assetto cogenerativo con micro generazione realizzati in edifici esistenti, sempre che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unita' immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici;
f) Impianti alimentati da biomasse operanti in assetto cogenerativo su edifici o sulle loro pertinenze, con modalità differenti da quelle e);
g) Impianti alimentati da biomasse alimentati da gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas;

h) Impianti eolici installati sui tetti degli edifici esistenti con singoli generatori eolici di altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro;
i) Impianti per mini-eolico con aereo generatori di altezza complessiva non superiore a 30 metri o con un diametro del rotore non superiore a 18 metri;
j) Impianti idroelettrici e geo termoelettrici realizzati in edifici esistenti, sempre, che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici;
k) Alimentati a fonte idraulica.
La realizzazione delle tipologie di impianto sopra descritte è disciplinata dalle norme nazionali e dai regolamenti regionali specifici per materia.

3.4.9. Telecomunicazioni

L'installazione e la modifica delle caratteristiche di emissione degli impianti radioelettrici e, in particolare, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radiotrasmittenti,di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, di stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto-multipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate, vengono autorizzate dall'Autorità Comunale, ovvero soggette alla disciplina della Comunicazione o Segnalazione Certificata di inizio Attività nei casi previsti, previo rilascio di parere tecnico preventivo favorevole da parte dell'ARPA Lazio – competente ad effettuare i controlli di cui all'articolo 14 della legge 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge Quadro) – in ordine alla compatibilità del progetto con limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità stabiliti uniformemente a livello nazionale in relazione al disposto della citata Legge Quadro e dal DPCM 8 luglio 2003, nonché con gli obiettivi di qualità fissati dalla Regione Lazio.
L'installazione e la modifica degli impianti di telecomunicazione è disciplinata dal Regolamento Regionale 21/02/2001, n. 1 *s.m.i.* e dalle seguenti norme*"Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" 22 febbraio 2001, n. 36, del Decreto Legislativo 1° agosto 2003, n. 259 (Codice delle Comunicazione Elettroniche) e ss.ii. e mm., del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 ("Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 KHz e 300 GHz"), della Legge n. 221 del 17/12/2012 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, recante ulteriori misure urgenti per la crescita del Paese, (Art. 14)", Legge 11 novembre 2014, n. 164 – Art- 6 "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive" e degli articoli 114, comma 2°, e 117, comma 6°, della Costituzione e delle disposizioni attuative dettate con la Legge 5 giugno 2003 n. 131, nonché ai sensi dell'art. 8, comma 6, allo scopo di dare attuazione ai principi contenuti nelle leggi citate.*
Si rimanda al Regolamento Comunale ove esistente.

CAPO V

RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

3.5.1. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

I fabbricati di nuova costruzione devono armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti. In particolare per gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento, gli edifici oltre ad armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con i fabbricati circostanti devono tener conto della presenza di edifici di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi. Devono, in ogni caso, essere mantenute le colorazioni preesistenti salvo esplicita autorizzazione dell'Autorità comunale a richiesta motivata di parte. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie. Quando tali condizioni vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti munendosi del necessario titolo abilitativo edilizio.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente ovvero determinino pericolo per la pubblica e privata incolumità, il Sindaco ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

L'Autorità comunale può fare eseguire, anche su richiesta di parte interessata, ispezioni dal personale del Comune o da altro personale qualificato, per accertare le condizioni di abitabilità e di decoro degli edifici.

3.5.2. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici, le fasce e tutti gli elementi architettonici debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Chi intenda eseguire sulle facciate degli edifici esposte alla pubblica vista elementi pittorici di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve munirsi di specifica autorizzazione comunale.

Negli interventi sugli edifici esistenti, in Zona omogenea A, devono essere conservati gli elementi lapidei di facciata che non dovranno essere in alcun modo deteriorati e tinteggiati.

3.5.3. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

Gli elementi edilizi aggettanti su suolo pubblico o soggetto a pubblico passaggio,non sono soggetti a limitazioni di altezza dal suolo se la loro sporgenza non supera i cm 20 fatte salve le prescrizioni del Codice della strada. Fermo restando le norme sulle distanze fra fabbricati, in presenza di balconi, pensiline e simili sporgenti su marciapiede o altro spazio pubblico o soggetto a pubblico passaggio, la sporgenza rispetto al filo della proprietà pubblica o soggetta a pubblico passaggio non potrà superare 1,50 m. In ogni caso l'elemento sporgente dovrà distare non meno di 50 cm dal filo dell'eventuale carreggiata stradale e non meno di 6,00 m dall'edificio posto da parte opposta della

carreggiata stradale o dello spazio pubblico o soggetto a pubblico passaggio. L'altezza minima netta fra piano di camminamento o marciapiede e intradosso dell'elemento aggettante dovrà essere pari ad almeno 3,00 m. Nel caso in cui l'altezza fra piano di camminamento e intradosso dell'elemento aggettante sia almeno pari a 4,00 m, ferma restando la distanza prescritta dall'edificio di parte opposta, la sporgenza stessa potrà essere pari alla più piccola fra le seguenti dimensioni:
− larghezza del piano di camminamento o marciapiede ridotta di 50 cm 2,50 m.
Per i bow-windows (balconi chiusi) valgono le precedenti norme con l'ulteriore condizione che il profilo del bow-windows ricada comunque in area di proprietà privata, ancorché soggetta a pubblico passaggio.
Per le pensiline di cancelli di ingresso ai lotti, sporgenti non oltre di 50 cm sul marciapiede e per le pensiline di protezione dei portoni purché non sporgenti dal filo di facciata più di 50 cm, la predetta altezza potrà essere ridotta a 2,40 m.
Per nuove realizzazioni in edifici esistenti, l'altezza della sporgenza potrà essere inferiore a quella in precedenza fissata e pari a quella preesistente solo in presenza,nello stesso edificio, di altre sporgenze sullo stesso camminamento. Per interventi di demolizione e ricostruzione nelle zone A e B, l'altezza della sporgenza potrà essere inferiore a 3,00 m solo nel caso in cui gli edifici contigui da entrambi i lati abbiano sporgenze, sullo stesso fronte, aventi altezza inferiore a tale limite, nel qual caso si adotterà la maggiore delle due altezze esistenti, comunque non inferiore a 2,70 m.
Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, l'autorità competente può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.. Tale possibilità viene definita in sede di pianificazione urbanistica generale attuativa o con le procedure del titolo abilitativo in deroga.
All'interno di aree private non soggette a pubblico passaggio, l'altezza fra piano di camminamento o marciapiede e intradosso dell'elemento aggettante è ridotta a 2,40 m con la sola eccezione della pensilina che protegge l'ingresso al portone, per la quale detta altezza può essere ulteriormente ridotta a 2,20 m.
Tutti i parapetti o ringhiere che proteggano da caduta devono avere un'altezza minima, misurata da piano pavimento a testa parapetto (o all'estradosso dell'elemento di finitura del parapetto) o all'estradosso del corrimano pari a 1,05 m.
I parapetti dei balconi e delle finestre non debbono poter essere attraversabili o sfondabili per urto accidentale.
Per le parti comuni o di uso pubblico, i vuoti nell'elemento di protezione non devono superare la larghezza di 10 cm. Nel caso di uso di pannelli di vetro, questi devono essere certificati idonei alla protezione dal rischio di caduta nel vuoto in base alle vigenti norme UNI in materia (attualmente in classe 1B1 UNI-EN 12600:2004).

3.5.4. Allineamenti

Gli allineamenti degli edifici sono, di norma, individuati nei Piani Urbanistici Attuativi del PRG.
Nel caso di intervento diretto, gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. L'Autorità Comunale competente potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

3.5.5. Piano del colore

La scelta della colorazione delle facciate e degli elementi architettonici di prospetto deve essere attuata in conformità alle prescrizioni contenute nella pianificazione attuativa del PRG, con particolare riferimento al PP.E del centro storico ed ai Piani di Recupero per le zone omogenee A.

3.5.6. Coperture degli edifici

Per la copertura degli edifici, nel rispetto dei caratteri tipologici del tessuto urbano, e della zona agricola dovranno essere preferite tipologie di coperture consone all'intorno circostante.
Per le nuove costruzioni in zona agricola sono comunque prescritte coperture con tetto a falda.
I fabbricati di nuova costruzione ricadenti in zona omogenea A, ovvero soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono armonizzarsi, nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.
Negli interventi sugli edifici esistenti, in Zona omogenea A, di P.R.G.,devono essere conservati gli elementi lapidei di copertura che non dovranno essere rimossi o tinteggiati.
Le coperture a verde di terrazzi, pareti e autorimesse interrate devono essere conformi alla normativa UNI 11235 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde" e devono fare riferimento alla flora autoctona locale e alla vegetazione potenziale tenendo sempre presente la realizzazione di impianti capaci di migliorare i servizi ecosistemici necessari per contrastare l'inquinamento atmosferico. Inoltre nel progetto delle coperture dovranno essere definiti anche il limite massimo di acqua in uscita dalle singole proprietà, al fine di non gravare in modo rilevante sugli impianti di smaltimento delle acque piovane esistenti.

3.5.7. Illuminazione pubblica

Il Comune persegue gli obiettivi della tutela dei valori ambientali finalizzati allo sviluppo sostenibile, promuove la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, al fine di conservare e proteggere l'ambiente, attraverso la razionalizzazione degli impianti di illuminazione esterna pubblici e privati.
Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere realizzati in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed al ridotto consumo energetico I progetti, i materiali e gli impianti per l'illuminazione pubblica e privata a più basso impatto ambientale, per il risparmio energetico e per prevenire l'inquinamento luminoso devono prevedere:
a) apparecchi che, nella loro posizione di installazione, devono avere una distribuzione dell'intensità luminosa massima per $g \geq 90°$, compresa tra 0,00 e 0,49 candele per 1000 lumen di flusso luminoso totale emesso; a tale fine, in genere, le lampade devono essere recesse nel vano ottico superiore dell'apparecchio stesso;
b) lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, quali al sodio ad alta o bassa pressione, in luogo di quelle con efficienza luminosa inferiore.
E' consentito l'impiego di lampade con indice resa cromatica superiore a Ra=65 ed efficienza comunque non inferiore ai 90 lm/w, esclusivamente nell'illuminazione di monumenti, edifici, aree di aggregazione e centri storici in zone di comprovato valore culturale e/o sociale ad uso pedonale;
c) luminanza media mantenuta delle superfici da illuminare ed illuminamenti non superiore ai livelli minimi previsti dalle normative tecniche di sicurezza
d) Impiego di dispositivi in grado di ridurre, entro le ore 24.00, l'emissione di luce in misura superiore al 30% rispetto alla situazione di regime, a condizione di non compromettere la sicurezza.
Nel rispetto minimo dei criteri di cui ai precedenti punti del presente articolo, ogni forma d'illuminazione pubblica o privata anche non funzionalmente dedicata alla circolazione stradale, non deve costituire elemento di disturbo per gli automobilisti o costituire fonte di intrusione nelle proprietà private. A tal fine ogni fenomeno di illuminazione molesta o di abbagliamento deve essere limitato ai valori minimi previsti dalle norme tecniche e di sicurezza italiane ed europee.
Al fine di migliorare la sicurezza stradale si incentiva l'utilizzo di sistemi di segnalazione passivi (quali catarifrangenti e cat-eyes) o attivi (a LED fissi o intermittenti, indicatori di prossimità, linee di luce, etc..) ove l'illuminazione tradizionale potrebbe essere controproducente (tracciati pericolosi, svincoli, nebbia, etc..), in quanto insufficiente o eccessiva.

Nei centri storici e nelle vie commerciali saranno rispettate le seguenti prescrizioni:
a) i centri luminosi, in presenza di alberature, devono essere posizionati in modo da evitare che il flusso verso le superfici da illuminare sia intercettato significativamente dalla chioma degli alberi stessi;
b) l'illuminazione dei centri storici deve essere realizzata con apparecchi consoni al contesto architettonico.
E' vietata l'installazione di impianti di pubblica illuminazione ad alta potenza che possono creare disturbo alla fauna nelle eventuali aree di vegetazione naturale limitrofe al centro urbano.
L'installazione e la modifica degli impianti pubblica illuminazione è disciplinata dal Regolamento Regionale 18/04/2005,n.8 e s.m.i. in attuazione di quanto previsto dagli articoli 3 e 5 della legge regionale 13 aprile 2000 n. 23 (Norme per la riduzione e per la prevenzione dell'inquinamento luminoso – modificazioni alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14), definisce le misure idonee a ridurre e a prevenire l'inquinamento luminoso sul territorio della Regione.

3.5.8. Griglie ed intercapedini.

Si definisce "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante,appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da robuste griglie di copertura antisdrucciolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune.
Nei marciapiedi, oltre alle chiusure delle intercapedini da realizzarsi con griglie a superficie piana la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito,possono essere realizzati lucernari con copertura in lastre di vetro antiscivolo, di adeguato spessore opportunamente certificato per l'uso, eventualmente integrata da traverse metalliche per impedire inconvenienti al transito dei pedoni.

3.5.9. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

Al fine di salvaguardare la qualità architettonica degli edifici gli elementi esterni degli impianti tecnologici devono essere integrati con le fronti e le coperture degli stessi,privilegiando la centralizzazione degli stessi.
Le antenne ricettive, parabole e simili ad uso privato, singolo o condominiale, devono essere poste sulle coperture degli edifici, ove possibile. Ogni impianto deve garantire la totale mancanza di interferenza in materia di microonde e emissioni elettromagnetiche. Per edifici plurifamiliari di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammesso, sia per le antenne che per le parabole, un solo impianto centralizzato.
Gli impianti di condizionamento fissi da porre all'aperto devono rispettare le seguenti condizioni:
a) dovranno essere prioritariamente posti sulla copertura degli edifici, lungo facciate interne o secondarie, all'interno dei balconi dietro i parapetti;
b) laddove sia inevitabile l'installazione su facciate principali o prospicienti la pubblica via, l'impianto dovrà essere dipinto in colori uguali a quelli delle facciate medesime;

c) le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare i valori di accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa; le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.
Sono fatte comunque salve eventuali norme più restrittive contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione e nei Piani di Recupero, con particolare riferimento alla Zona A di PRG.

3.5.10. Serramenti esterni degli edifici

Tutte le porte poste sulla via pubblica o di uso pubblico o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio. Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l'esterno per motivi di sicurezza o per il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere, ove possibile, debitamente arretrate rispetto al filo della facciata, in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni (è ammissibile una sporgenza massima di 20 cm rispetto al filo di facciata). Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere e simili possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m 2,20 dalla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nelle zone omogenee A, dello strumento urbanistico generale potranno essere conservate le condizioni esistenti ancorché non conformi a quelle del presente punto. Valgono, in ogni caso, le prescrizioni contenute nelle NTA.

3.5.11. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, dev'esserne autorizzato dall'Autorità Comunale presentando il disegno od il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'AC purché non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.
Salvo nei casi esplicitamente esclusi, può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di m 4,30 e sempreché non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente.
L'eventuale installazione di insegne, mostre, vetrine di botteghe, sui muri di edifici d'interesse storico-artistico o ambientale e o per i complessi architettonici di particolare importanza dovrà garantire la tutela del bene e del paesaggio ed è soggetta a specifica autorizzazione subordinata all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo per la fattispecie richiesta.
L'Autorizzazione comunale è rilasciata in conformità al Regolamento sugli impianti pubblicitari vigente.

3.5.12. Cartelloni pubblicitari

Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del Regolamento sugli impianti pubblicitari vigente.
In ogni caso l'installazione di impianti pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante: in particolare gli impianti luminosi e la cartellonistica non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

3.5.13. Muri di cinta

I muri di cinta che costituiscono recinzione degli spazi aperti devono uniformarsi alle caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti. Per essi valgono le disposizioni delle "recinzioni" contenute nell'articolo 3.2.10 in quanto applicabili.

La recinzione delle corti pertinenziali dei fabbricati non può superare i mt 2 di cui per la parte di mt 1 può essere pieno (muratura o cemento) mentre la restante parte di mt 1 deve prevedere un elemento trasparente (inferriata etc.); per i terreni agricoli la recinzione può essere realizzata fino ad un massimo di mt. 3,00 di cui una parte deve essere piena per cm 40 mentre la restante parte trasparente (inferriata o similare).

3.5.14. Beni culturali e edifici storici

Nell'esecuzione di qualsiasi lavoro negli edifici aventi carattere storico ed artistico dovrà aversi particolare cura di conservare in loco quanto ancora di pregevole esiste. Gli eventuali ritrovamenti di carattere artistico e storico dovranno essere prontamente segnalati agli Uffici Comunali competenti. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/2004 e smi.

3.5.15. Cimiteri monumentali e storici

L'area cimiteriale monumentale storica di Terracina, accessibile dall'ingresso monumentale sul Piazzale del Cimitero, contenente la "zona monumentale", primo nucleo cimiteriale della città, è attraversata da viali contornati da cappelle gentilizie d'epoca primo novecentesca, fino al secondo dopoguerra.

Nella zona monumentale e storica gli interventi devono tendere al mantenimento delle caratteristiche di storicità e monumentalità della zona. Essi sono disciplinati dal Piano Regolatore della Sede Cimiteriale del cosiddetto "Ritiro";

3.5.16. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

I luoghi pubblici urbani sono progettati nel rispetto di quanto contenuto nel Capo II del presente Titolo e delle norme di sicurezza specifiche di settore.

3.5.17. Interventi di ottimizzazione, mitigazione e compensazione ambientale da applicarsi nella realizzazione dei manufatti edilizi

I progetti di opere o piani di trasformazione edilizia del territorio comunale di rilevanza urbana, devono essere corredati da una relazione contenente un'analisi dettagliata degli impatti positivi e negativi previsti (Analisi degli Impatti Attesi) per la realizzazione dell'opera o per l'attuazione del piano. Tale analisi, condotta parallelamente con la progettazione dell'opera o del piano, deve contenere altresì le "misure di mitigazione" volte ad eliminare o minimizzare gli impatti negativi e di valorizzare quelli positivi.

Con "misure di mitigazione" si intendono:

- gli interventi di "mitigazione" - quelli direttamente collegati agli impatti previsti dall'Analisi degli Impatti Attesi. Essi sono volti a ridurre al minimo, o addirittura a sopprimere, l'impatto negativo dell'opera o del piano, sia durante la sua realizzazione sia durante la sua gestione;
- le misure di "ottimizzazione" del progetto - devono essere individuate durante la fase di elaborazione progettuale dell'opera o piano, al fine di migliorare le condizioni dell'ambiente interessato dalla realizzazione e dalla gestione degli stessi;
- gli interventi di "compensazione" - sono quelli non strettamente collegati con gli impatti indotti dall'opera o piano, ma realizzati a parziale compensazione del danno prodotto dalla loro

realizzazione e gestione, specie se non completamente mitigabile.
Tali interventi dovranno essere realizzati a titolo di “compensazione ambientale del danno prodotto”.
A titolo esemplificativo e non esaustivo, le tipologie più frequenti di impatto per le quali adottare interventi di mitigazione sono:
a. impatto naturalistico (riduzione di aree vegetate, frammentazione e interferenze con habitat faunistici, ecc.);
b. impatto fisico-territoriale (scavi, riporti, rimodellamento morfologico, consumo di suolo in genere);
c. impatto antropico-salute pubblica (inquinamenti da rumore e atmosferico, inquinamento di acquiferi vulnerabili, interferenze funzionali, urbanistiche, ecc.);
d. impatto paesaggistico quale sommatoria dei precedenti unitamente all'impatto visuale dell'opera.
A titolo esemplificativo e non esaustivo, tra gli interventi di compensazione si possono annoverare:
a. il ripristino ambientale tramite la risistemazione ambientale di aree utilizzate per cantieri (o altre opere temporanee);
b. il riassetto urbanistico con la realizzazione di aree a verde, zone a parco, rinaturalizzazione degli argini, ecc.;
c. la costruzione di viabilità alternativa;
d. gli interventi di attenuazione dell'impatto socio-ambientale.

CAPO VI

ELEMENTI COSTRUTTIVI

3.6.1. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

La costruzione di nuovi edifici, ovvero la ristrutturazione di edifici esistenti, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, deve assicurare le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici, contenute nella normativa specifica di cui al punto D.4 dell'allegato B.

Per accessibilità si intende la possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire di spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

Per visitabilità si intende la possibilità anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Per spazi di relazione s'intende gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio privato e quelli corrispondenti del luogo di lavoro, servizio e incontro. In altre parole, la persona può accedere in maniera limitata alla struttura, ma comunque le consente ogni tipo di relazione fondamentale.

Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, intervenendo senza costi eccessivi, per rendere completamente e agevolmente fruibile lo stabile o una parte di esso anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

E' raccomandata l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con Legge n. 18 del 3 marzo 2009.

La progettazione deve comunque prevedere:

a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;

b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;

c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;

d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente articolo.

I progetti che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n.42/2004, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela.

3.6.2. Serre bioclimatiche

Si definisce serra bioclimatica o serra solare un vano integrato o confinante con l'abitazione avente pareti vetrate su almeno tre lati e copertura interamente vetrata, in grado di captare l'energia solare e di veicolarla all'interno dell'edificio contribuendo al riscaldamento dello stesso riducendone i consumi energetici.

E' consentita la realizzazione di serre bioclimatiche/solari con due lati ciechi (non vetrati) purché la superficie totale vetrata (pareti e copertura) sia superiore al 70% della superficie totale.

Per le nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti le serre bioclimatiche/solari sono considerate al pari di volumi tecnici, non computabili nella determinazione dei volumi, delle superfici, delle distanze e dei rapporti di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa statale

Ai sensi della L.R. 06/2008 e successivo regolamento , le serre solari devono avere superficie non

superiore al 30 % della superficie utile (SU) dell'unità abitativa e devono essere dotate di atto di vincolo circa tale destinazione.
Al titolo abilitativo è fatto obbligo di allegare oltre alle planimentrie, la relazione di calcolo degli apporti energetici oltre alla verifica delle norme igienico sanitarie.
La realizzazione della serra bioclimatica/solare comporta l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

3.6.3. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

La realizzazione delle tipologie di impianto descritte al punto 3.4.7. è disciplinata dalle norme nazionali e dai regolamenti regionali specifici per materia.

3.6.4. Coperture, canali di gronda e pluviali

Le coperture degli edifici devono essere in grado di assicurare la tenuta ed il corretto smaltimento della acque meteoriche.
I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche (fogna bianca) mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. I pluviali debbono essere in lamiera o altro materiale idoneo; negli ultimi 2,50 ml verso terra, essi debbono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno m 2,20 sul piano stradale. I pluviali per edifici nella zona A di PRG devono essere in ferro o ghisa o lamiera zincata ovvero in rame. I pluviali devono avere una colorazione propria consona a quella della superficie dell'edificio ove sono collocati.
Dove non esiste la fognatura bianca è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano strada, evitando però che da ciò conseguano danni alle fondazioni degli edifici; non è consentito lo sbocco radente al piano di marciapiede.
E' vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

3.6.5. Strade e passaggi privati e cortili

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici, destinate al passaggio ovvero alla aero/illuminazione dei locali negli edifici.
Sono classificati i seguenti tipi:
AMPIO CORTILE. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra é superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 23,00.
PATIO. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime davanti ad ogni finestra non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore di m 4,00.
CORTILE. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8,00 e la superficie del pavimento è superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.
Negli spazi interni definiti come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione. "Nell'ampio cortile" possono esservi costruzioni destinati ad attrezzature di pertinenza degli edifici, come definite all'art. 3.1.17.
Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

3.6.6. Cavedi, pozzi luce e chiostrine

Nelle nuove costruzioni, è possibile aerare da spazio interno all'edificio (cavedio,pozzo luce, chiostrina) esclusivamente cucinini, disimpegni, ripostigli, bagni,lavanderie, androni e vani scale. In tal caso lo spazio interno deve avere una superficie non inferiore a mq. 9, con lati non minori di m 3; la superficie deve essere calcolata al netto della proiezione orizzontale di ogni sporgenza. La base di tale spazio deve essere impermeabile, munita di scarico delle acque piovane e realizzata in modo da evitare ristagni d'acqua. Per spazio interno ad un sol piano (tipologia a patio) o, comunque, per locali posti all'ultimo piano dell'edificio, qualora la dimensione minima delle pareti dello spazio interno sia pari almeno a 4,50 m e la normale libera davanti alla finestra sia almeno pari alla distanza verticale fra la base della finestra e la testa della parete di fronte, fermo restando la dimensione minima dei lati dello spazio interno pari a 3m e la superficie minima dello spazio interno di mq 9, calcolata al netto della proiezione orizzontale di ogni sporgenza, sarà possibile aerare e illuminare dal detto spazio anche vani cosiddetti abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.). le stesse norme possono applicarsi per edifici esistenti in zona omogenea C del P.R.G. a condizione che non risultino violate le distanze previste dal comma 3 dell'art. 9 del D. Interministeriale n. 1444 del 02/04/1968.

Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti nella zone omogenee A e B dello strumento urbanistico generale oppure su edifici costruiti antecedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, indipendentemente dalla dimensione dello spazio interno (cavedio, pozzo luce o chiostrina), è possibile aerare cucinini, disimpegni, ripostigli, bagni, lavanderie, androni e vani scale a condizione che non si costituisca servitù di veduta su altro fondo ai sensi delle vigenti disposizioni del codice civile. Se la normale libera davanti alla finestra misura almeno 4,50 m, fermo restando la dimensione minima dei lati dello spazio interno pari a 3 m e la superficie minima dello spazio interno di mq 9, calcolata al netto della proiezione orizzontale di ogni sporgenza, sarà possibile aerare e illuminare dal detto spazio anche vani cosiddetti abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.). L'areazione dei locali sottotetto potrà essere effettuata mediante asole ricavate nella falda del tetto.

3.6.7. Intercapedini

La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo pubblico o privato, non può superare m. 1,20. Maggiori dimensioni, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte delle Società concessionarie.

Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno m. 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede, salvo che non si tratti di scale di sicurezza di autorimesse o altre attività, ubicate al piano seminterrato o interrato, realizzate per garantire il rispetto della relativa norma di prevenzione incendi. Lo sbarco deve avvenire su area di proprietà privata ancorché soggetta a servitù di pubblico passaggio.

3.6.8. Griglie di areazione

Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestrature di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti più di cm. 4 dal filo della costruzione, integrate da grate a maglia non superiore a cmq. 1,00. Nei portici, il cui sedime privato è gravato da servitù di pubblico passaggio, è ammessa la possibilità di lucernari orizzontali per locali sotterranei non altrimenti illuminabili naturalmente: essi devono essere coperti con pietra forata o con inferriata a superficie piana antisdrucciolevole le cui forature non devono avere larghezza superiore a cm. 2,00.

Nel caso, invece, di griglie d'areazione presenti negli stessi spazi, esse devono essere dimensionate per il calpestio pedonale e coperte con lamiere o altri sistemi di anti-tacco.
Gli elementi di cui ai commi precedenti, se posti su marciapiedi, devono essere di tipo carrabile.

3.6.9. Materiali, tecniche costruttive degli edifici

I materiali utilizzati per la costruzione e le tecniche costruttive devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico definiti nel Capo I e nel Capo V del presente Titolo. Dovrà privilegiarsi, in ogni caso, l'uso di materiale ecocompatibile e/o proveniente da processi di riciclo certificato.

3.6.10. Disposizioni relative alle aree di pertinenza

Si intende area di pertinenza del fabbricato quella che è destinata effettivamente e concretamente a servizio o ornamento dell'edificio.
I proprietari sono tenuti a mantenere le aree di pertinenza degli edifici in ordine ed in buono stato di conservazione.
Alle aree di pertinenza si applicano le disposizioni relative al mantenimento del decoro, manutenzione e sicurezza dei luoghi di cui all'art. 3.5.1.

3.6.11. Piscine

Per piscina deve intendersi una struttura di tipo edilizio che incide con opere invasive sul sito in cui viene realizzata, quali scavi, opere murarie ed impiantistiche a corredo per la corretta funzionalità della stessa.
La costruzione di piscine è ammessa, nelle aree di pertinenza dell'edificio.
Quando le piscine sono opere preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, priva di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo (non superiore, in ogni caso, al 20% di quello dell'edificio principale) tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede (Cass. Pen. III 52835 /2016, n. 29261/2015), sono ammesse anche nelle zone agricole, nelle aree di pertinenza dell'edificio, incluse le aree pertinenziali ad attività ricettive e/o agrituristiche consentite.
Tale manufatto pertinenziale deve:
- accedere ad un edificio preesistente edificato legittimamente;
- presentare necessariamente la caratteristica della ridotta dimensione anche in assoluto, a prescindere dal rapporto con l'edificio principale;
- non essere in contrasto con i limiti disposti negli strumenti urbanistici.

Tali principi trovano applicazione anche nella giurisprudenza amministrativa, specificando che le piscine di modeste dimensioni asservite ad edifici a destinazione residenziale costituiscono pertinenze (Cons. Stato V, 16 aprile 2014, n. 1951; Cons. Stato IV, 8 agosto 2006, n. 4780), anche indipendentemente dal fatto se l'area nella quale insistono sia un'area a destinazione agricola o a destinazione residenziale, purché abbiano limitata rilevanza sul piano urbanistico e non influiscano negativamente sull'assetto territoriale agricolo (Cass. Pen. III 52835 /2016).

3.6.12. Altre opere di corredo agli edifici.

Tutte le ulteriori opere di corredo degli edifici non contemplate negli articoli precedenti devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico definiti nel Capo I e nel Capo V del presente Titolo.

3.6.13. Recinzioni

Le recinzioni ed i muri di cinta, di disegno omogeneo per tutto l'edificio e in coerenza con il contesto, non potranno avere altezza superiore a 2,00 m (zona agricola 3,00 mt) comprensiva di eventuali banchine o muretti; quest'ultimi, se previsti, non potranno avere altezza dal suolo superiore a 100 cm (zona agricola 40 cm). Non è consentito mantenere addossate alle cancellate tavole, lamiere, laminati plastici, rivestimenti in laterizi forati ad eccezione di vegetazione rampicante o canniccio. Nelle località rurali le recinzioni dovranno di norma essere realizzate con reti metalliche su pali infissi direttamente nel terreno senza opere cementizie a vista, salvo recinzioni a tutele di edifici di abitazione e/o aree con impianti da sottoporre a particolare protezione.
Le recinzioni ed i muri di cinta potranno avere muretti di altezza superiore a 100 cm, solo a perimetro di aree produttive, costruzioni speciali, località rurali, "creuse" e ville antiche, previo conseguimento di idoneo titolo abilitativo edilizio.

3.6.14. Spazi e dotazioni per la raccolta dei rifiuti

Negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, i progetti dovrà essere verificata la possibilità di prevedere spazi o vani idonei ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata.
Dovranno prevedere altresì una adeguata sistemazione di tali spazi al fine di limitarne la visibilità ed evitare la dispersione del materiale.
L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi dovranno essere concordati in fase progettuale con l'ente gestore del servizio.
I cassonetti per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di edifici vincolati dalla Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

3.6.15. Abbaini, lucernari

1. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari e/o lo spostamento di quelli esistenti sono ammessi in funzione di dimostrate e reali esigenze funzionali. Le loro dimensioni saranno in funzione dei rapporti minimi di illuminazione ammessi per i locali sottostanti; in ogni caso per gli abbaini la dimensione esterna in larghezza non dovrà essere superiore a cm. 160, misurata all'esterno della muratura.
2. Gli abbaini non devono interferire con le strutture principali di copertura, devono essere posizionati ad una distanza non inferiore a ml 1,50 dalla linea di gronda e non devono essere più di uno sulla stessa linea di massima pendenza. Possono essere realizzati con copertura piana, a due falde o ad una falda compluviata. L'aspetto architettonico dell'abbaino deve essere comunque rapportato al tipo edilizio, all'architettura della facciata dell'edificio sottostante e seguirne le forme e gli stilemi.
3. I lucernari non devono interferire con le strutture principali di copertura e devono essere posizionati ad una distanza non inferiore a ml 1,50 dalla linea di gronda, le dimensioni degli stessi dovranno essere previste in funzione delle strutture del coperto (interasse travetti) e non dovranno essere superiore a due ordini dell'orditura secondaria originale.
4. È vietato l'utilizzo delle superfici vetrate di tipo specchiante.

CAPO VII
NORME DI SPECIALE TUTELA

3.7.1.Speciale tutela della zona omogenea “A”

Nell’ambito della zona omogenea “A” è prescritta la conservazione ed il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell’esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario.

La prescrizione di cui al comma precedente trova attuazione mediante l’integrale rispetto delle disposizioni impartite per tali zone dalle N.T.A. del P.P.E. e dal presente Regolamento.

3.7.2.Criteri generali di tutela per la zona omogenea “A”

1 Limitazioni alle variazioni di destinazione d’uso

1.1 Nell’ambito della zona omogenea “A”, è favorito il mantenimento e/o il recupero della funzione residenziale e delle attività tradizionali, migliorando il livello qualitativo della funzione abitativa e la dotazione di servizi pubblici e sociali.

1.2 A tal fine si distinguono i seguenti raggruppamenti di funzioni :

a) "funzioni privilegiate", come specificate al successivo comma 1.3
b) "funzioni vietate", come specificate al successivo comma 1.4
c) "funzioni tollerate", come specificate al successivo comma 1.5

1.3 Si definiscono come "funzioni privilegiate" il complesso della funzione residenziale, delle attività tradizionali e dei :servizi primari alla residenza, precisandosi come si intenda :

- per funzione residenziale : le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell’unità sia adibita ad uso abitativo;
- per attività tradizionali : le funzione diverse dalla residenza che presentano un elevato livello di compatibilità con la medesima e che sono caratteristiche del centro urbano terracinese (artigianato artistico o di servizio, attività turistico-ricettive, attività direzionali pubbliche, le attività culturali e le attività didattiche e scientifiche pubbliche o di pubblico interesse,ecc.)
- per servizi primari alla residenza: le attività che si pongono in stretta correlazione con la funzione residenziale, da un lato fornendo i servizi necessari al permanere della medesima e dall’altro trovando nella natura residenziale dell’insediamento il presupposto stesso della propria esistenza (piccole e medie attività commerciali, servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, circoli ricreativi, studi professionali ed uffici privati in genere, ecc.).

1.4 Si definiscono come "funzioni vietate" le destinazioni d’uso incompatibili con la funzione residenziale, quali :

- attività commerciali di grande distribuzione ed attività commerciali all’in- grosso;
- attività industriali ed attività artigianali di superficie complessiva superiore a mq. 250 per ogni unità, compresi i magazzini e depositi;
- ospedali, caserme, istituti di pena e simili;
- attività nocive, dannose o comunque non ammesse da norme vigenti nelle zone residenziali;
- depositi, anche a cielo aperto, di materiali infiammabili, nocivi o male odoranti;
- allevamenti di animali, impianti sportivi ed ogni attività rumorosa;
- ogni altra funzione comunque incompatibile con la residenza.

1.5 Si definiscono come "funzioni tollerate" le destinazioni d’uso diverse da quelle privilegiate e da quelle vietate.

1.6 Per conseguire i fini di tutela di cui al comma 1.1, nella zona omogenea "A" valgono le seguenti disposizioni in materia di variazione di destinazione d"uso :

- sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione vietata verso una funzione tollerata o una funzione privilegiata;
- sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso una funzione vietata e ciò anche quando la destinazione in atto già rientri tra quelle vietate;
- sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione tollerataverso un'altra funzione tollerata o una funzione privilegiata;
- sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso tra l'una e l'altra delle funzioni privilegiate; non è invece mai ammesso sostituire una funzione privilegiata con funzioni tollerate o vietate.

Le limitazioni di cui al comma precedente, possono non applicarsi nel caso di edifici di rilevante valore storico-architettonico che, seppur già adibiti ad una delle funzioni tutelate, per le loro peculiari caratteristiche architettoniche o decorative si rivelino incompatibili con la funzione in atto, ritenendosi in tal caso prevalente l'esplicita prescrizione di cui alle N.T.A. del P.P.E.

2 Prescrizioni di carattere edilizio

2.1 Nel caso di demolizioni e ricostruzioni ovvero di ristrutturazioni, la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 35%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti.

2.2 Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico ed ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.

2.3 Nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.

2.4 E' sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate, di pendenza contenuta nei limiti prescritti dal presente articolo. In tali casi la sostituzione si ritiene ininfluente ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.

2.5 L'utilizzazione dei sottotetti è ammessa con le limitazioni previste dalle N.T.A. del P.P.E. per le singole categorie di intervento. Gli eventuali locali sottotetto così ricavati potranno essere adibiti ad abitazione solo quando rispettino le prescrizioni di carattere igienico-sanitario contenute nel presente Regolamento.

2.6 Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico-architettonico, tipolo- gico e documentario, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione terracinese in genere.

2.7 Nel caso di nuove edificazioni, di interventi di ristrutturazione urbanistica o, in genere, di interventi su edifici di recente costruzione, la compatibilità di cui al comma precedente non è necessariamente conseguita mediante il ricorso a materiali, colori o tecniche tradizionali ma può essere assicurata anche mediante un progettazione particolarmente accurata che, pur ricorrendo a tecniche e materiali contemporanei, assicuri comunque il corretto inserimento, nel contesto sottoposto a tutela, di edifici che possono anche qualifi- carsi apertamente come prodotti dell'architettura contemporanea.

3.7.3.Ulteriori criteri di tutela per il Centro Storico Alto e Centro Storico in Declivio

1 Nell'ambito del Centro Storico Alto e del Centro Storico in Declivio, si applicano inoltre gli ulteriori criteri di tutela di cui ai commi seguenti.
2 Nel Centro Storico in Declivio non sono ammesse attività Commerciali di grande distribuzione.
3 Sia nel Centro Storico Alto che nel Centro Storico in Declivio, gli eventuali mutamenti tra le funzioni privilegiate, sono ammessi quando rispettino le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. non comportino complessivo decremento delle superfici destinate alla funzione residenziale (ammettendosi lo spostamento di detta funzione da una parte all'altra dello stesso edificio), salvo che non si tratti di interventi relativi ad attività direzionali o culturali pubbliche o di pubblico interesse.
2. la nuova funzione sia compatibile con i caratteri propri dell'edificio, in relazione sia alla classificazione prevista dal P.P.E. che alle ulteriori norme di tutela dettate dal presente Regolamento.

4 Le limitazioni di cui ai commi precedenti, possono non applicarsi nel caso di edifici di rilevante valore storico-architettonico o soggetti a qualsivoglia vincolo posto dalle Soprintendenze competenti.
5 Qualsiasi intervento su unità immobiliari ad uso residenziale, quale che sia la categoria di intervento prevista dal P.P.E. per l'edificio, non potrà comportare frazionamenti dai quali risultino alloggi di superficie inferiore a mq. 40,00. La stessa limitazione si applica agli interventi finalizzati a conseguire la destinazione residenziale di unità destinate ad altri usi e che comportino il frazionamento delle medesime.

CAPO VIII

NORME SUL COLORE, SUI MATERIALI E SUGLI ALTRI ELEMENTI CHE INTERESSANO L'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI IN CENTRO STORICO ALTO ED IN DECLIVIO

3.8.1. Criteri di tutela specifici

1. Finalità dei criteri di tutela specifici.

   1.1 Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio terracinese, per quanto riguarda il tessuto urbano storicizzato, qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico-architettonico, tipologica ed anche semplicemente documentaria, è soggetto all'applicazione degli ulteriori criteri di tutela di cui agli articoli che seguono.

2. Ambito di applicazione

   2.1 Tali misure di tutela si applicano a qualsiasi intervento sugli elementi di edifici che contribuiscono a formare l'immagine complessiva del Centro storico in genere, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria.

3. Articolazione delle prescrizioni

   3.1 Per conseguire i fini di cui al primo comma, il presente Regolamento prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento, distinguendo tra le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi che le costituiscono, secondo la seguente articolazione:

   a) Coperture
      1. conformazione delle coperture
      2. manti di copertura
      3. abbaini e lucernari
      4. canne fumarie, comignoli e torrini esalatori
      5. aggetti di gronda e gioghetti
      6. canali di gronda e pluviali
      7. antenne e parabole televisive
      8. pannelli solari ed impianti tecnologici
   b) Superfici di facciata
      1. composizione architettonica delle facciate
      2. intonaci
      3. elementi architettonici o decorativi in pietra naturale
      4. elementi architettonici o decorativi in finta pietra
      5. murature a faccia vista
      6. tinteggiature
      7. serramenti esterni
      8. impianti tecnologici di facciata
      9. altri elementi di facciata
   c) Elementi apposti sulle facciate
      1. insegne
      2. tende frangisole
   d) Aree scoperte

   3.2 Le prescrizioni in merito a ciascuna di dette parti omogenee e per i singoli elementi sono riportate negli articoli che seguono.

4. Eccezioni e deroghe

   4.1 Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, a condizione che l'intervento difforme sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del

vincolo.

4.2 Fatta salva l'eccezione di cui al comma precedente, potrà derogarsi da dette prescrizioni solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.

4.3 In detti casi particolari dovrà essere avanzata S.C.I.A. o permesso di costruire corredata da un progetto completo dell'intervento, nel quale siano esaurientemente illustrate le motivazioni dell'intervento difforme e le tecniche che si intendono adottare per conseguire comunque i fini di tutela prescritti. Detto progetto deve essere obbligatoriamente sottoposto all'esame del Dipartimento Attività Edilizia che valuterà la compatibilità dell'opera progettata con i caratteri dell'edificio e del contesto in coerenza con i criteri di tutela contenuti nel presente Regolamento.

3.8.2. Conformazione delle coperture

1. Fermi restando i criteri generali di tutela negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.
2. E' prescritto in assoluto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.
3. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere del- l'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
4. Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro con-formazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.
5. Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di abbaini o lucernari dovranno rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni di cui al PPE ed al presente Regolamento.

3.8.3. Manti di copertura

Manti tipici della tradizione terracinese

1. I manti di copertura tipici della tradizione terracinese sono quelli costituiti da :
   a) coppi e sottocoppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e ad elementi separati;
   b) tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali ed all'architettura del primo Novecento.
2. I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.
3. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire:
   a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
   b) mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

   Negli interventi di conservazione è fatto obbligo di utilizzare la tecnica di cui alla lettera "a".
4. Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.
5. Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di

copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini). Ove ciò non risulti possibile, la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.
6. Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.

Altri tipi di manti

7. Nel caso di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico-architettonico o documentario, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione terracinese potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in coppi od altro tipo manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.
8. I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

3.8.4. Abbaini e lucernari

Abbaini

1. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esi stenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
2. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.
3. Per i fini del comma precedente si considerano, in linea generale, realizzati con carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde o ad una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.
4. Si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'aereazione ed illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura. Nel primo caso la dimensione della finestra deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con una superficie massima assoluta di mq. 1,20 ed una lunghezza massima di ml. 1,50 per ciascun abbaino. Nel secondo caso la superficie della finestra non deve essere superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.
5. Ove nel sottotetto non siano presenti locali adibiti ad abitazione permanente (e non sia pertanto possibile avvalersi della possibilità di cui al comma precedente), al fine di garantire comunque la ventilazione del piano sottotetto, è ammessa la realizzazione, per ogni unità immobiliare, di un abbaino di superficie non superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.
6. Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.
7. Nel caso di abbaini o lucernari che presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico (non necessariamente sottoposti a diretta tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004) sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

Lucernari

1. Per i lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia, valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini.

2. Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il manteni- mento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala) mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.
La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste al comma 1 per gli abbaini. Per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo specchiante

Terrazze a tasca sulle coperture

Fatte salve le N.T.A. e quanto prescritto dal PPE relativo è ammessa la realizzazione di terrazze sulle coperture,nel Centro Storico in Declivio, a condizione che le modifiche per la realizzazione delle stesse non comportino una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura e che siano comunque verificate le seguenti condizioni:
Sarà ammessa la realizzazione di una sola terrazza per unità immobiliare
La terrazza dovrà essere di norma completamente incassata, non potrà interessare più di una falda e dovrà essere mantenuta ad almeno 1 metro dal filo esterno della facciata ed 1 metro dal colmo.Sarà ammessa la realizzazione di parapetti solamente se realizzati in metallo con tipologie tradizionali.
La terrazza dovrà avere dimensione massima di 1/10 della porzione di copertura che proietta sull'unità immobiliare o sulla porzione di essa, immediatamente sottostante, con un minimo comunque ammesso di mq 5
Nel caso sia la necessità della formazione di abbaini per garantire l'accesso alla copertura ,gli stessi non potranno avere larghezza netta superiore a m. 1,00.
Eventuali elementi di finitura dei bordi dovranno essere realizzati con lo stesso materiale della copertura.
All'interno del Centro Storico Alto si dovranno rispettare le ulteriori prescrizioni:
La possibilità di realizzare terrazze è vietata per gli edifici di categoria A1, A2. La distanza della terrazza dal confine non potrà essere inferiore a m.1,50 ; terrazze contigue potranno essere ammesse solo tramite progetti unitari
La terrazza dovrà avere dimensione massima di 1/15 della porzione di copertura che proietta sull'unità immobiliare o sulla porzione di essa, immediatamente sottostante la falda, con un minimo comunque ammesso di mq 3.

3.8.5. Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori

Comignoli e torrini esalatori

1. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
2. Negli edifici riconducibili agli stili dell'architettura dei primi del Novecento, sono oggetto di tutela formale gli originali comignoli in laterizio. Nel caso di nuovi posizionamenti dovranno essere impiegati comignoli che sappiano riallacciarsi al messaggio formale e materico-cromatico del tempo.
3. La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.
4. Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.
5. Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo

capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame).
6. Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.

Canne fumarie

7. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori.
8. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.
9. Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.
10. In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
11. In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.
12. Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonché con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.
13. E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

3.8.6. Aggetti di gronda

Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nel caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.

Nel caso di aggetti di gronda di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

Ogni qualvolta l'aggetto di gronda si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.

La modifica di aggetti di gronda è consentita solo in corrispondenza di sopraelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o, ove ciò non fosse possibile, a con- seguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche

costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione terracinese, quali, ad esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in coppi rovesci sovrapposti in laterizio, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni.

E' vietato intonacare o verniciare a corpo scempiati in cotto o tavolati.

Nel caso di aggetti di gronda che presentino mensole, cornici od altri elementi a rilievo, si applicano le specifiche norme di tutela previste dagli articoli che seguono in funzione del materiale che li costituisce.

3.8.7. Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.

Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.

In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere posizionata sotto traccia per tre metri dalla quota del marciapiede. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per una altezza di almeno cm. 150 da terra.

Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione terracinese quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antefisse decorative e simili.

3.8.8. Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 1-ter della legge 8 agosto 1985, n. 431 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui al D.Lgs. 22.01.2004 n.

La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90. Qualora la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.

Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Nel caso in cui l'opera ricada in zona sottoposta a tutela paesaggistica non trova inoltre applicazione quanto disposto dal comma precedente e deve conseguirsi regolare autorizzazione ai sensi del D.Lgs.n. 42 del 22.01.2004.

Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo a seguito della presentazione all'Amministrazione Comunale, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione e sia corredato da atti e certificazioni rilasciati dagli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini;

Le antenne paraboliche posizionate sul tetto devono avere la colorazione della terra cotta similare alle colorazioni delle coperture in tegole e/o coppi.

3.8.9. Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici

Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.

Simili installazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile :

- quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti dovranno essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesimi; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
- quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
- quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
- quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

Le installazioni di pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui al presente Regolamento sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e la conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità.

3.8.10. Composizione architettonica delle facciate

Prescrizioni di carattere generale

- In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.
- Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.
- La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

Limitazioni per gli interventi interni

- Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (nè direttamente nè indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.

3.8.11. Intonaci

Prescrizioni di carattere generale

- Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.
- Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.
- Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

Modalità di esecuzione ed intervento

- In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.
- Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria :
    a) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile,
    b) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.
- E' tollerata l'utilizzazione della malta bastarda in luogo della malta di calce. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci è invece categoricamente vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento. E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.
- In ogni caso l'esecuzione dei nuovi intonaci dovrà avvenire previa bagnatura della superficie da intonacare sino a rifiuto.
- In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista.
- E' invece prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.
- Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.
- Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

3.8.12. Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale

Prescrizioni di carattere generale

- Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere man- tenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
- A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto:
  - di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado;
- di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.
- senza pregiudizio per l'impiego di nuovi materiali o di tecniche non contemplate dal presente Regolamento, per tali operazioni valgono i criteri generali di intervento di cui ai commi seguenti.

Pulitura del materiale lapideo.

- La pulitura degli elementi in pietra naturale lavorata è in genere finalizzata alla rimozione di incrostazioni e degli altri depositi, di varia natura e consistenza, che inevitabilmente si formano sulle parti esterne degli edifici, specie se a rilievo ed in ambiente urbano.
- Qualsiasi operazione di pulitura su elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti:
  - il processo deve essere controllabile in ogni sua fase, graduale e selettivo;
  - non deve produrre materiali dannosi per la conservazione della pietra (quali, ad esempio, i sali solubili);
  - non deve produrre microfratture, abrasioni od aumento della porosità superficiale del materiale pulito.

Consolidamento superficiale del materiale lapideo

- Deve procedersi al consolidamento superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta siano evidenti fenomeni di degrado superficiale quali scagliature, esfoliazioni, piccoli distacchi, sfarinamenti e simili.
- L'operazione di consolidamento superficiale degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti :
  - il processo deve migliorarne le proprietà meccaniche degli strati superficiali della pietra ed arrestarne il degrado;
  - non deve comportare la formazione di prodotti dannosi per la conservazione della pietra;
  - non deve indurre discontinuità nella struttura del materiale lapideo, nè aumento della sua porosità superficiale.

Consolidamento di profondità del materiale lapideo

- Dovrà essere eseguito un consolidamento di profondità sugli elementi in pietra naturale di valore storico-architettonico o tipologico che, per l'avanzato stato di degrado, risultino mobili, suscettibili di divenire tali o che comunque si presentino in precarie condizioni di stabilità.
- Il consolidamento di profondità degli elementi in pietra di valore storico-archi- tettonico o tipologico dovrà garantire la stabilità e la conservazione dell'elemento senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

Stuccatura del materiale lapideo

- Dovrà procedersi alla stuccatura superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta il medesimo presenti lacune o discontinuità superficiali che possano favorire la penetrazione di acqua o l'adesione di depositi aggressivi. E' sempre prescritta la stuccatura superficiale quando siano stati eseguiti incollaggi o consolidamenti di profondità.

- La stuccatura degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico dovrà consentire il ripristino della continuità superficiale del materiale lapideo senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

Trattamenti protettivi del materiale lapideo

- Dovrà procedersi a trattamenti protettivi sulla superficie esterna del materiale lapideo ogni qualvolta la medesima presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione della pietra.
- Il trattamento protettivo degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico sarà finalizzato a ridurre la penetrazione di acqua nella struttura porosa della pietra, riducendo l'entità dei numerosi fenomeni alterativi legati alla presenza di acqua nel materiale lapideo, senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

Protezione di elementi lapidei aggettanti

- Nel caso di elementi lapidei con disposizione aggettante (davanzali, cornicioni e simili) è prescritta la regolarizzazione delle facce superiori che presentino discontinuità, avvallamenti ed irregolarità superficiali suscettibili di favorire il ristagno di acqua ed il suo assorbimento da parte della pietra.
- Nel caso in cui la posizione e conformazione dell'elemento in pietra, od il suo stato di conservazione, siano tali da far ragionevolmente ritenere che la semplice regolarizzazione non sia sufficiente a garantire la conservazione del materiale lapideo, è prescritto che la faccia superiore della pietra sia protetta da lamine metalliche appositamente sagomate e lavorate.

Reintegrazioni, ripresa di lacune e sostituzioni

- Nel caso di elementi lapidei con caratteristiche scultoree o con lavorazione particolarmente complessa non è consentito reintegrare le eventuali parti che siano andate perdute, nè mediante tassellatura nè mediante ricostruzione con altri materiali, anche se nelle esatte forme originarie.
- E' inoltre categoricamente vietato procedere alla sostituzione di detti elementi, qualsiasi sia il loro stato, con altri di nuova lavorazione o di recupero.
- Reintegrazioni, ripresa di lacune ed anche integrali sostituzioni sono invece ammissibili per elementi lapidei di lavorazione elementare e che non presentino specifico ed autonomo valore storico-artistico.
- Le eventuali sostituzioni dovranno essere eseguite impiegando elementi in pie- tra dello stesso tipo, finitura e lavorazione dell'elemento sostituito.

3.8.13. Elementi architettonici e decorativi in finta pietra

Prescrizioni di carattere generale

- Gli elementi architettonici e decorativi in finto travertino e/o pietra che costituiscono elemento tipico della tradizione terracinese devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
- Ai fini del presente Regolamento si identificano con la generica dizione di "finta pietra" tutti gli elementi architettonici e decorativi, solitamente a rilievo, realizzati mediante riporti di malta opportunamente sagomata e lavorata per riproporre profili, tessiture e finiture proprie degli elementi in pietra naturale nonchè gli altri tipi di intonaco lavorato ad essi assimilabili (bozzati, bugnati, cornici, modanature, cornicioni, fasce marcapiano, lesene, stipiti, capitelli, mensole, zoccolature, intonaci incisi o decorati, ecc.).

Pulitura e consolidamento di elementi in finta pietra

- Per le operazioni di pulitura, stuccatura e protezione superficiale degli elementi in finta pietra valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti

operazioni da eseguirsi su elementi in pietra naturale.

- Analogo rimando può farsi per le eventuali operazioni di consolidamento superficiale (ferma restando la diversa natura degli eventuali prodotti chimici da impiegare).
- Qualora gli elementi in finta pietra abbiano perduto aderenza con la muratura sottostante dovranno essere consolidati in profondità, ripristinando l'aderenza tra la malta lavorata ed il supporto murario. Detta operazione dovrà, in genere, essere eseguita mediante iniezioni di miscele leganti a tergo dell'intonaco, se del caso aiutando il ripristino dell'aderenza mediante da una accurata opera di puntellatura a forzatura controllata.
- In caso di distacchi netti localizzati (derivati da atti vandalici od altri eventi traumatici che abbiano comportato la rottura di elementi altrimenti integri e ben conservati) potranno inoltre essere adottate le tecniche di consolidamento di profondità od incollaggio già descritte per gli elementi in pietra naturale.

Rifacimento di elementi in finta pietra

- Quando lo stato di degrado di un elemento decorativo in finta pietra sia talmente avanzato da non consentire alcuna ragionevole forma di consolidamento o restauro, ne è prescritto il rifacimento. In tal caso la demolizione dovrà essere particolarmente accurata al fine di non arrecare danno agli elementi contigui da mantenere e le parti ricostruite dovranno riprendere esattamente, per forma, tessitura, finitura superficiale e colore, quelle preesistenti, in modo da non in- durre alcuna alterazione della veste architettonica della facciata. La malta da impiegarsi, eventualmente addittivate con idonee resine ancoranti, dovrà presentare composizione, granulometrie e cromatismo analoghi a quella delle parti rimosse. La ricostruzione dovrà avvenire tirando la malta a modine se- condo un profilo del tutto uguale a quello dell'elemento preesistente.
- Adottando le tecniche di cui al comma precedente è inoltre consentito procedere a reintegrazioni, ripresa di lacune e ed altri simili interventi parziali.

3.8.14. Murature faccia a vista

Prescrizioni di carattere generale

- I paramenti murari in pietra faccia a vista che costituiscono elemento tipico della tradizione terracinese devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
- Detti paramenti sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto per gli elementi in pietra naturale.
- In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata

Pulitura e consolidamento di murature faccia a vista

- Per le operazioni di pulitura, protezione superficiale e consolidamento dei paramenti murari a faccia vista valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi architettonici in pietra naturale.

Stuccatura di murature faccia a vista

- Dovrà procedersi al rifacimento delle stuccature di un paramento murario faccia a vista ogni qualvolta il loro stato di conservazione sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura e quindi da pregiudicare la buona conservazione del paramento medesimo.
- La nuova stuccatura dovrà essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non dovrà introdurre alcuna alterazione cromatica.
- Nel caso di paramenti murari che presentino la cosidetta stuccatura "raso sasso" (frequente sulle murature più povere ed irregolari, specie negli edifici e muri di confine

del territorio aperto, e costituita da un leggero strato di malta di calce che si spinge oltre i giunti della muratura sin quasi a regolarizzare la superficie dei singoli conci) dovrà avvenire a sua volta nel pieno rispetto dei criteri generali prescritti dal presente Regolamento, impiegando gli stessi materiali e tecniche esecutive della stuccatura originaria. Non saranno pertanto consentite nè l'eliminazione di dette stuccature (e cioè la riduzione ad effettiva faccia a vista di murature altrimenti concepite) né la loro sostituzione con veri e propri intonaci (quandanche di tipo tradizionale).

Reintegrazioni, ripristini e ricostruzioni

- Reintegrazioni di paramenti murari a faccia a vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di de- grado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione dovrà avvenire col metodo cosidetto "a cuci e scuci", rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali dovranno essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.
- La stessa tecnica è prescritta, quale che sia loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici ed in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.
- Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia a vista oggetto delle prescrizioni di tutela di cui al presente articolo. E' fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento potrà essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.
- Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche, pur rispettando le prescrizioni generali di cui ai commi precedenti, dovranno in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell'immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera inequivoca l'epoca di esecuzione successiva al resto del paramento (ad esempio, ma non necessariamente, realizzandole in leggero sottosquadro).

Paramenti in mattoni faccia a vista

- Per i paramenti murari in mattoni faccia a vista di valore storico tipologico valgono, in linea generale, gli stessi criteri di tutela già indicati per quelli in pietrame, fatte salve ovviamente le diverse modalità esecutive derivanti dalla diversa natura del materiale e delle muratura.

3.8.15. Tinteggiature

Prescrizioni di carattere generale

- Tutte parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.
- La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli alla tradizione terracinese.

Materiali e tecniche ammesse

- Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a buon fresco ed a a calce. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché stese a velatura e non coprenti.
- Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili

(ancorché traspiranti) e gli acrilici in genere nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituire con tinteggiature di tipo tradizionale.

- In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.

Colori e toni delle tinteggiature

- Il colore da impiegarsi, di norma, verrà scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. E' consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare è frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili, così come risulta dal Piano del Colore del Centro Storico in Declivo.
- In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura terracinese e tali da ben armonizzarsi con il contesto.
- Nel caso di cui al comma precedente, in presenza di edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:
    a) quando l'edificio accorpato sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;
    b) viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.
- In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

Decorazioni pittoriche ed apparati decorativi

- Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali di decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, cantonate in bozze, lesene, ecc.). Quando tali decorazioni presentino lacune si dovrà, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori. Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte del- l'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo
- Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature od altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione ed inserimento nel contesto rimandino all'uso di simili decorazioni, potrà essere ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo costituito da fasce marcapiano, fasce marcadavanzale e riquadri a porte e finestre.

3.8.16. Serramenti esterni

Serramenti d'oscuramento

1. Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione terracinese.
2. Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento :
    a) persiane alla romana, con apertura ad ante ;
    b) scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato;
    c) avvolgibili in legno (limitatamente ad alcune tipologie di edifici di questo secolo e sempre se la loro presenza era prevista fin dal momento della costruzione).
3. Il materiale ammesso è esclusivamente il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali per quanto attiene le persiane, con verniciatura a corpo o trasparente per quanto attiene gli scuretti, con semplice verniciatura trasparente per quanto attiene gli avvolgibili.
4. E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti ed estranei alla tradizione terracinese (quali veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato, avvolgibili in pvc od alluminio, ecc.). E' parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che, seppur indicati come ammissibili dal presente Regolamento, presentino foggia diversa da quella originaria
5. Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.
6. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui i serramenti di oscuramento, seppur di caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.
7. Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
8. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.
9. In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità.
10. Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico- architettonica della costruzione.
11. E' vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stato originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.
12. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non riutilizzabili, dovranno riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

Finestre e porte finestre

1. Ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione terracinese.
2. Si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.
3. Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno

ammissibili infissi che seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione terracinese risultino compatibili con la medesima.
4. Si considerano tali gli infissi in ferro, verniciati in color piombaggine od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.
5. Sono invece sempre esclusi gli infissi in alluminio, in pvc o in altri materiali plastici. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro.
6. E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.
7. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
8. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui di infissi che, seppur con caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.
9. Per tutti i tipi di finestra o porta finestra la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
10. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali, privilegiando quelli che meglio si armonizzano con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in determinato colore.
11. In linea generale tutte le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità.
12. Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico- architettonica della costruzione.
13. Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.

Porte e portoni

1. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.
2. Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
3. Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.
4. L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.
5. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

6. Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
7. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.
8. In linea generale porte e portoni potranno essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

Serrande e simili

1. In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.
2. E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.
3. Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.

Vetrine e simili

1. In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.
2. Per dette vetrine sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
3. Le nuove vetrine dovranno essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 13 e dovranno impiegare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.
4. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano a tutti i tipi di serramento che pur non essendo propriamente definibili come vetrine sono comunque assimilabili alle medesime (vetrinette apposte esternamente alla facciata, partiture vetrate a tutta altezza, ecc.).

Elementi in ferro

1. In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo quando coevi con i medesimi nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.
2. Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopra-luci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta stendardi, ferri battuti in genere, ecc.) non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
3. Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure a corpo con

piombaggine.

3.8.17. Impianti tecnologici di facciata

Prescrizioni di carattere generale

- Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.
- A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

Cavi elettrici e telefonici

- I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.
- In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino del cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.
- In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno.
- Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:
    a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
    b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;
    c) disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.
- Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c" è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda.
- Salvo che per quanto attiene la sistemazione di cui alla lettera "c", i cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.
- In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.

Condutture di acqua, gas e simili

- Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.
- Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinata- mente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.
- Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

Contatori.
- In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.
- Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.
- Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.
- In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.
- La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.

Pompe di calore, unità motocondensanti e simili.
- Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.
- Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente Regolamento, solo su facciate tergali, chiostrine o cortili completa- menti interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici. Dette installazioni sono inoltre ammesse su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurne la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).
- Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso solo quando il macchinario (perché completamente interno all'edificio o perché appositamente progettato) non arrechi quindi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o al- l'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente Regolamento per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse, ecc.).

3.8.18. Altri elementi di facciata

Campanelli, citofoni e videocitofoni.
L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguanci a lato del portone di ingresso.
Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. E' inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.
Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.
La pulsantiera deve essere unica ed in essa devono essere riuniti ed ordinati tutti i campanelli delle varie unità che hanno accesso dal portone interessato. Potranno essere ammesse due pulsantiere solo ne caso di edifici che, pur con un solo ingresso, siano dotati di due pozzi scala. In tal caso le pulsantiere dovranno essere divise per scala ed andranno collocate contrapposte tra loro coerentemente con la posizione delle scale interessate.
Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati. Sono consentite coperture lievemente aggettanti a protezione degli apparecchi installati in facciata e non altri- menti protetti.

Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica (quali l'ottone, il bronzo, la pietra locale). Sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in alluminio od in materiale plastico.

Cassette postali

Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata, in linea generale, l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli.

E' ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

Quando non sia possibile adottare la soluzione di cui al comma precedente, può essere ammessa la formazione di buche per lettere direttamente in facciata, a fianco del portone e nella stessa posizione adottata per la campanelliera. In tali casi sull'esterno dell'edificio dovranno essere visibili le sole buche, ordinatamente posizionate, sia tra loro che rispetto alla campanelliera, e con- tornate da una cornice adeguata alla facciata su cui si inseriscono. Le relative cassette postali dovranno essere apribili esclusivamente dall'interno dell'edificio.

Può, infine, essere ammessa la installazione di apparecchiature che raggruppino varie funzioni (citofono, videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia nelle stesse posizioni e con gli stessi criteri già disposti per i singoli componenti.

Targhe indicanti arti, mestieri e professioni

Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

In linea generale dette targhe dovranno essere realizzate in pietra o ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro.

3.8.19. Insegne

In tutti gli edifici interessati dalle speciali norme di tutela di cui al presente Capitolo, le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.

L'insegna dovrà essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, e dovrà inoltre essere arretrata di almeno cm. 5 rispetto al filo esterno degli stipiti che delimitano l'apertura medesima.

Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.

Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguanci laterali ed in genere ogni tipo di insegna difforme dalla prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate.

L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.

Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante ed indiretta. E' categoricamente escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore.

Sono fatte eventuali diverse prescrizioni per le insegne dei negozi di interesse storico.

Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le insegne sono inoltre sottoposte alle

ulteriori disposizioni comunali in materia.

3.8.20. Tende frangisole

L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici sottoposti alla speciale tutela di cui al presente Capitolo è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali.
Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere
installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopraluce e rostre, ecc. Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.
L'aggetto delle tende deve distare almeno cm. 50 dal filo del marciapiede con un massimo assoluto di cm. 120 dal filo di facciata. Non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede.
Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a cm. 220 dal piano del marciapiede.
Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.
La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.
Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità.
Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le tende sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

3.8.21. Aree scoperte

1. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo, sono soggette alle ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

2. Non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte inerbate che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentario, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.

3. Le aree scoperte che rivestano valore tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta).

4. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno es- sere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel ri- spetto del disegno e della finitura preesistenti.

5. Per gli interventi in zona A (centro storico alto e centro storico in declivio), bisognerà tenere conto, infine, delle seguenti prescrizioni facendo salve, naturalmente, quelle dettate nei rispettivi P.P.E.:

- in essa zona non è consentita l'installazione di impianti rumorosi o che richiedano flussi di materie prime e di prodotti ingombranti ed in generale che richiedano il transito urbano di traffico pesante.
- Dovranno altresì essere conservate le alberature esistenti negli spazi interni ed esterni e le aree

libere non edificate dovranno avere piantagioni di essenze perenni in ragione di un albero ogni quindici metri quadrati.

- La struttura viaria della zona A è da considerarsi di norma non modificabile.
- L'intero tessuto edilizio da essa delimitato è da assoggettarsi ad operazioni prevalenti di restauro, le quali si effettueranno subordinatamente alle indicazioni dei rispettivi P.P.E.
- Gli interventi, altresì, 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.

TITOLO IV

VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

4.1. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

A norma dell'art. 27 del DPR 380/2001 e smi il Dirigente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Il Dirigente quando accerti a mezzo dell'organo preposto alla vigilanza l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici avvia il procedimento finalizzato alla emissione di apposita ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate a vincoli paesaggistici, culturali ed ambientali, il Dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 13 e 14 del D.lgs. n. 42/2004 o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni della Parte terza del D.lgs. n. 42/2004, il Soprintendente, su richiesta della Regione, del Comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

4.2. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori – sospensioni dei lavori

L'Autorità Comunale ha la facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, visite straordinarie intese ad accertare che l'esecuzione dei lavori corrisponda al titolo abilitativo edilizio.

I funzionari del Settore, il Responsabile dei Servizi di Igiene, la Polizia Locale sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento sia in possesso del titolo abilitativo edilizio. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della documentazione stessa, i dati del committente, del costruttore, del direttore dei lavori ed i riferimenti del titolo abilitativo.

Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati dalla sorveglianza hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori. Gli incaricati dei controlli devono poter dimostrare di avere titolo ad effettuarli. Accertate le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono contestarle nei modi previsti dalla vigente legislazione, nonché farne tempestiva relazione al Dirigente, il quale è tenuto a compiere gli adempimenti di competenza.

I funzionari e gli agenti comunali incaricati dalla sorveglianza, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo abilitativo edilizio, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al competente organo regionale e al Dirigente, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Qualora sia constatata, dai competenti Uffici Comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini,

l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, il Dirigente ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
L'ordine di sospensione va notificato al committente o al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).
L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, il Dirigente è tenuto a farne denuncia all'Autorità giudiziaria. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento e con ogni altro adeguato modo di controllo che il Dirigente ritenga, caso per caso, opportuno.
Tutti gli oneri rivenienti da una sospensione dei lavori motivata da inadempienze sono a carico solidale del titolare del titolo abilitativo edilizio, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato al responsabile la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione dandone contemporanea comunicazione all'Autorità Comunale.
La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per eseguire interventi urgenti di messa in sicurezza del cantiere.
Quando è accertato che i lavori sono difformi dal titolo abilitativo edilizio solo per una parte marginale della costruzione, il Dirigente - allorché il committente ne faccia espressa richiesta - può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme,previa applicazione della sanzioni di cui alla vigente legislazione.
La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione delle sanzioni, con riserva di adottare i provvedimenti richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla vigente legislazione, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (committente, direttore dei lavori ed esecutore delle opere). L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un 45 gg dalla sua notifica il Dirigente non ha adottato i provvedimenti definitivi.

4.3. Sanzioni per la violazione delle norme regolamentari

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal Regolamento Edilizio e le contravvenzioni ai provvedimenti ed ordinanze in esso previste, comporta l'applicazione, da parte del Dirigente, mediante specifico provvedimento da notificarsi al responsabile della violazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia. Le sanzioni pecuniarie dovranno essere versate entro 90 giorni dalla notificazione del provvedimento di irrogazione.
La inosservanza alle norme igienico-sanitarie è punibile con le sanzioni stabilite dalla specifica normativa in materia.
Si applicano inoltre in ogni caso le specifiche sanzioni per violazioni alle norme di settore.

TITOLO V

NORME TRANSITORIE

5.1. Aggiornamento del Regolamento Edilizio

Il Regolamento Edilizio viene aggiornato con la procedura di cui alla Legge Regionale n. 38/99, ove applicabile.

Sono automaticamente recepite dal presente Regolamento Edilizio le norme di emanazione statale e regionale aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e urbanistica e le norme di aggiornamento e modifica di quelle citate negli articoli precedenti, nonché le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, approvati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, fatte salve, in ogni caso, in quanto prevalenti, le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel già richiamato allegato A come eventualmente integrate e/o modificate con le modalità previste dall'articolo 3 dell'intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1- sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, approvata nella Conferenza Unificata del 20.10.2016.

5.2. Disposizioni transitorie

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento prevalgono su eventuali analoghe e contrastanti norme comunali e disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di approvazione antecedente.

Il presente regolamento entra in vigore al momento dell'eseguibilità della deliberazione di approvazione. Al momento dell'entrata in vigore rimane abrogato il precedente regolamento edilizio.

Gli interventi edilizi che alla data di entrata in vigore del presente regolamento siano stati regolarmente assentite con permesso di costruire o che siano oggetto di una SCIA divenuta efficace e sia stato comunicato ed effettuato l'inizio lavori, anche se dovessero risultare in contrasto con alcune norme del presente regolamento, sono realizzate sulla base del titolo abilitativo già conseguito.

Agli interventi edilizi che alla data di entrata in vigore del presente regolamento non siano stati assentiti con permesso di costruire o che siano oggetto di una SCIA non ancora divenuta efficace, e per i quali non sia ancora stato espresso il parere favorevole dell'istruttoria, si applicano le norme del presente regolamento; pertanto gli interessati dovranno modificare i relativi progetti, ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

ALLEGATO A

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

30/05/2017 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO - N. 43

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE
1- Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 – Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6— Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano
7 – Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
9 - Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14- Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: - i portici e le gallerie pedonali; - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra

		e i relativi corridoi di servizio; - Costituisce superficie accessoria quella relativa ai piani interrati ed ai piani seminterrati il cui soffitto si trova ad una quota superiore a 70 cm rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio, quest'ultimo come definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato; resta ferma la possibilità di deroga a tale previsione da parte degli strumenti urbanistici attuativi nel rispetto della pianificazione urbanistica generale; - costituiscono superficie accessoria ferma la definizione di cui al punto 23, i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o inferiore a m 2.20, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentano i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile. Restano ferme, in ogni caso, le previsioni della L.R. 13 del 2009 (disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti) - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o inferiore a m. 2,20, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
16- Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA)
17- Superfici e calpestabile.		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
19 - Volume totale o volumetria-complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso
25 - Numero dei piani		E'il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
28- Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

ALLEGATO B

RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI STATALI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

30/05/2017 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO - N. 43

A.	DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)	
	A.1 Edilizia residenziale	
	L.R.	Legge Regione Lazio 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del Territorio), articoli da 54 (Trasformazioni urbanistiche in zona agricola) a 58.
	L.R.	Legge Regione Lazio 11 agosto 2009, n. 21 (Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale), articoli 1-6 e 12 (Edilizia residenziale sociale. Prime disposizioni per il diritto di abitare) e ss.
	L.R.	Legge Regione Lazio 6 agosto 1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica)
	L.R.	Legge Regione Lazio 16 aprile 2009, n. 13 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti)
	L.R.	Legge Regione Lazio 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia)
	R.R.L.	Regolamento Regione Lazio 20 settembre 2000, n. 2 (Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa ai sensi dell'art. 17, comma 1, della Legge Regionale 6 agosto 1999, n. 12), articolo 20 (Alloggio adeguato) e 28 (Requisiti oggettivi degli interventi)
	L.R.	Legge Regione Lazio 11 agosto 2008, n. 15 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia)
	L.R.	Legge Regione Lazio 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure). Art. 1ter e art. 7
	A.2 Edilizia non residenziale	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35)
	L.R.	Legge Regione Lazio 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del Territorio), 54 (Trasformazioni urbanistiche in zona agricola) e ss
	L.R.	Legge Regione Lazio 10 agosto 2016, n. 12 (Disposizioni per la semplificazione, la competitività e lo sviluppo della Regione) Art. 20 (Disposizioni in materia urbanistica), commi 11, 12, 13 e 14
	L.R.	Legge Regione Lazio 31 dicembre 2016, n. 17 (Legge di stabilità regionale 2017), Art. 3 (disposizioni varie) commi 26 e 27
	L.R.	Legge Regione Lazio 10 novembre 1997, n. 41 (Realizzazione di aviosuperfici e campi volo)
	L.R	Legge Regione Lazio 6 agosto 2007, n. 13 (Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo), articolo 2
	L.R	Legge Regione Lazio 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia
	L.R.	Legge Regione Lazio 12 agosto 1996, n. 34 (Disciplina urbanistica per la costruzione di serre) e successive modifiche
	L.R.	Legge Regione Lazio 18 novembre 1999, n. 33 (Disciplina relativa al settore commercio). Artt. 14-22
	L.R.	Legge Regione Lazio 16 giugno 1980, n. 59 (Norme sugli asili nido)
	A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	
		DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)

		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)
		DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)
		Legge Regione Lazio 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia)
	A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali	
		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99
		DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 "Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica)
B.	**REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**	
	B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini	
		DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).
		CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907
		D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.
		LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies
		LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9
		DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)
	L.R.	Legge Regione Lazio 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del Territorio)
	L.R.	Legge Regione Lazio 11 agosto 2009, n. 21 (Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale), articolo 23 (Osservanza degli standard urbanistici
	L.R.	Legge Regione Lazio 16 aprile 2009, n.13 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti)
	B.2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)	
		B.2.1 Fasce di rispetto stradali
		DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28
		DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)
		DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare
		B.2.2 Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60
		B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi
		REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715

		B.2.4 Rispetto cimiteriale
		REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166
		DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57
		B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)
		REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)
	DGRL	Piano Territoriale Paesistico Regionale: # Deliberazione di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 (Adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai sensi degli articoli 21, 22 e 23 della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 (recante "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico"), ed in ottemperanza agli articoli 135, 143, e 156 del decreto legislativo 22 gennaio2 004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modificazioni incoerenza con quanto indicato nell'art. 36 quater, comma 1quater, della legge regionale 24/1998); # Deliberazione di Giunta Regionale n. 1025 del 21 dicembre 2007 (Modificazione, integrazione e rettifica della deliberazione Giunta regionale n. 556 del 25 luglio 2007 inerente: Adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai sensi degli articoli 21, 22 e 23della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 (recante "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico"), ed in ottemperanza agli articoli 135, 143 e 156 del decreto legislativo22 gennaio 2004 n. 42 (Codici dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modificazioni in coerenza con quanto indicato nell'art. 36 quater, comma 1 quater, della legge regionale 24/1998); Articolo 35 (Protezione dei corsi delle acque pubbliche)
	L.R.	Legge Regione Lazio 6 luglio 1998, n. 24 (Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico) art. 7, comma 6
	L.R.	Legge Regione Lazio, 4 aprile 2014, n. 5 (Tutela, governo e gestione pubblica delle acque)
		B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163
		B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori
		DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4
		B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici
		LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)
		DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)
		B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8) (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del

		16/04/2008).
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)
		B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo
		REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55
	L.R.	Legge Regione Lazio 26 giugno 2015, n. 8 (Disposizioni relative all'utilizzo del demanio marittimo per finalità turistiche e ricreative)
	L.R.	Legge Regione Lazio 6 agosto 2007, n. 13 (Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo)) Artt. 46-55
		B.2.11 Gestione Rifiuti
	L.R.	Legge Regione Lazio 9 luglio 1997, n. 27 (Disciplina regionale della gestione dei rifiuti)
	DCRL	Deliberazione del Consiglio Regionale 18 gennaio 2012, n.14 (Approvazione del piano di Gestione dei Rifiuti del Lazio ai sensi dell'articolo 7, comma 1 della legge regionale 9 luglio 1998, n. 27 (Disciplina regionale della Gestione dei Rifiuti)
	DGRL	Deliberazione del Consiglio Regionale del 24 luglio 2013, n. 8 (Piano di gestione dei rifiuti del Lazio – Revoca dello scenario di controllo e del relativo schema di flusso)
		B.3 Servitù militari
		DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare),in particolare il Libro II, Titolo VI , articolo 320 e ss. (Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)
		DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni)
		B.4 Accessi stradali
		DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46
		DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)
		B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante
		DECRETO LEGISLATIVO 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).
		DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)
		B.6 Siti contaminati
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V "Bonifica di siti contaminati"
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni)
	DGRL	Deliberazione di Giunta Regionale 14 dicembre 2012, n. 591 (Art.199, comma 6, D.Lgs. n. 152/2006 s.m. – Art. 7, L.R. n. 27/1998 s.m. – D.C.R. 18 gennaio 2012, n. 14 – Approvazione del documento denominato "Adeguamento del Piano Regionale delle bonifiche dei siti contaminati del Lazio di cui alla D.C.R. 10 luglio 2012 n. 112 (Piano di Gestione dei Rifiuti del Lazio ai sensi dell'articolo 7, comma 1 della legge regionale 9 luglio 1998, n. 27 e successive integrazioni)
C	**VINCOLI E TUTELE**	
	C.1 Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)	
		DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I
	C.2 Beni paesaggistici	
		DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma

		dell'articolo 146, comma 9, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio) [abrogato e sostituito dal DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 febbraio 2017, n. 31 (in Gazz. Uff., 22 marzo 2017, n. 68). - Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata].
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
		DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)
	L.R.	Legge Regione Lazio 6 luglio 1998, n. 24 (Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico)
		Piano Territoriale Paesistico Regionale: • Deliberazione di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 (Adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai sensi degli articoli 21, 22 e 23 della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 (recante "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico"), ed in ottemperanza agli articoli 135, 143, e 156 del decreto legislativo 22 gennaio2 004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modificazioni incoerenza con quanto indicato nell'art. 36 quater, comma 1quater, della legge regionale 24/1998) • Deliberazione di Giunta Regionale n. 1025 del 21 dicembre 2007 (Modificazione, integrazione e rettifica della deliberazione Giunta regionale n. 556 del 25 luglio 2007 inerente: Adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai sensi degli articoli 21, 22 e 23della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 (recante "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico"), ed in ottemperanza agli articoli 135, 143 e 156 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codici dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modificazioni in coerenza con quanto indicato nell'art. 36 quater, comma 1 quater, della legge regionale 24/1998)
	DGRL	DGR n. 70 del 10 febbraio 2010 di approvazione PTP 15/12 "Valle della Caffarella, Appia antica e acquedotti"
	C.3 Vincolo idrogeologico	
		REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)
		REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267 , concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.)
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5
	C.4 Vincolo idraulico	
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115
		REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98
		REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902,n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificamento e loro pertinenze)
		DECRETO LEGISLATIVO 31marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)
	C.5 Aree naturali protette	
		LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)
	L.R.	Legge Regione Lazio 6 ottobre 1997, n. 29 "Norme generali e procedure di individuazione e di istituzione delle aree naturali protette, dei monumenti naturali e dei siti di importanza comunitaria"
	L.R.	Legge Regione Lazio 29 gennaio 1983, n.10 "Istituzione della riserva naturale regionale lago di Posta Fibreno"
	L.R.	Legge Regione Lazio 19 settembre 1983, n. 66 "Istituzione della riserva naturale di Monte Rufeno"
	L.R.	Legge Regione Lazio13 gennaio 1984, n. 2 "Istituzione del parco suburbano dei Castelli Romani"
	L.R.	Legge Regione Lazio 9 settembre 1988, n. 56 "Istituzione della riserva naturale Monte Navegna e Monte Cervia nel territorio dei Comuni di Marcetelli, Varco Sabino e Collegiove Sabino"
	L.R.	Legge Regione Lazio 10 novembre 1988, n. 66 "Istituzione Parco regionale dell'Appia Antica"
	L.R.	Legge Regione Lazio 7 giugno 1990, n. 70 "Istituzione della riserva naturale parziale delle "Montagne della Duchessa" nel territorio del comune di Borgorose"
	L.R.	Legge Regione Lazio 27 novembre 1996, n. 49 "Approvazione del piano di assetto del Parco regionale urbano

		"Monte Orlando" nel Comune di Gaeta ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 28 novembre 1997, n. 46"
	L.R.	Legge Regione Lazio 26 ottobre 1999, n. 29 "Istituzione della Riserva Naturale Provinciale di Villa Borghese"
	L.R.	Legge Regione Lazio 25 novembre 1999, n. 36 "Istituzione del Parco Naturale Regionale del complesso lacuale Bracciano-Martignano. Abrogazione delle leggi regionali 7 gennaio 1987, n.2, 26 settembre 1988, n. 64, 10 novembre 1997, n. 37 e 19 febbraio 1988, n.8"
	L.R.	Legge Regione Lazio 4 dicembre 2008, n. 21 "Istituzione del Parco naturale regionale monti Ausoni e lago di Fondi nonché dell'ente di gestione del suddetto parco"
	C.6 Siti della Rete Natura 2000	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e semi naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)
	DGRL	Deliberazione della Giunta Regionale 19 marzo 1996, n.2146 "Direttiva 92/43/CEE (Habitat): approvazione della lista dei siti con valori di importanza comunitaria del Lazio ai fini dell'inserimento nella rete ecologica europea Natura 2000" che ha proposto la lista dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS), pubblicata sul BURL n. 18 del 29/06/1996;
	DGRL	Deliberazione della Giunta Regionale 19 luglio 2005, n. 651 "Direttive 92/43/CEE, relativa alla conservazione degli habitat naturali e semi naturali e della flora e della fauna selvatiche, e 79/409/CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici. D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e successive modifiche ed integrazioni di attuazione della Direttiva 92/43/CEE. Adozione delle delimitazioni dei proposti SIC (Siti di Importanza Comunitaria) e delle ZPS (Zone di Protezione Speciale). Integrazione deliberazione della Giunta regionale 19 marzo 1996, n. 2146", pubblicata sul BURL n. 25 del 10/09/2005
	DGRL	Deliberazione della Giunta Regionale 16 maggio 2008, n. 363 concernente Rete Europea Natura 2000: misure di conservazione obbligatorie da applicarsi nelle Zone di Protezione Speciale con la quale la Regione Lazio ha provveduto all'adeguamento della propria normativa al citato DM 17 ottobre 2007
	C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale	
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda
D	**NORMATIVA TECNICA**	
	D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)	
		DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione)
		REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344
		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63. 65, Allegato IV e Allegato XIII
	L.R.	Legge Regione Lazio 16 aprile 2009, n.13 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti)
	L.R.	Legge Regione Lazio 7 giugno 1990, n. 77 (Disciplinaper la raccolta, il trasporto, il deposito, la lavorazione e la commercializzazione dei grassi animali, dei residui della macellazione e dei relativi sottoprodotti destinati a scopi diversi dall'alimentazione umana e da quella zootecnica) art. 10, comma 1
	D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica	
		ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone) Allegato A (classificazione sismica dei comuni italiani) recepito con DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2003, n. 1435 (Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica")
		DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)
		CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
		DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985

	L.R.	Legge Regione Lazio 11 agosto 2009, n.21 (Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale) art. 27 (Prevenzione del rischio sismico. Adeguamento della legge regionale 5 gennaio 1985, n. 4 "Prime norme per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico. Snellimento delle procedure"
	R.R.L.	Regolamento Regione Lazio 13 luglio 2016, n. 14 (Regolamento regionale per lo snellimento e la semplificazione delle procedure per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico e di repressione delle violazioni della normativa sismica. Abrogazione del Regolamento regionale 7 febbraio 2012, n. 2 "Snellimento delle procedure per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico" e successive modifiche)
	D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)
	D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare Parte II, Capo III
		LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24
		LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo
		DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)
		CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)
	L.R.	Legge Regione Lazio 4 dicembre 1989, n. 74 (Interventi per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici ed attrezzature di proprietà di Regione, Province, Comuni e loro forme associative nonché degli altri enti pubblici operanti nelle materie di competenza regionale)
	D.5 Sicurezza degli impianti	
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)
	D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)
		DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)

		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008 , n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)
		D.7 Demolizione o rimozione dell'amianto
		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256
		DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)
	D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici	
		DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia)
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)
		preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)
	L.R.	Legge Regione Lazio 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia)
	D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)
		LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4
	L.R.	Legge Regione Lazio 03 Agosto 2001, n. 18 (Disposizioni in materia di inquinamento acustico per la pianificazione ed il risanamento del territorio - modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14)
	L.R.	Legge Regione Lazio 18 Luglio 2012, n. 9 (Modifiche alla legge regionale 10 novembre 1997, n. 41 , Realizzazione di aviosuperfici e campi di volo)
	D.10 Produzione di materiali da scavo	
		DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98., in particolare articoli art. 41 e 41-bis
		DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo)
	D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)	
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)
	D.12 Prevenzione inquinamento luminoso	
E	REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI	

	E.1 Strutture commerciali	
	L.R.	Legge Regione Lazio 18 novembre 1999, n. 33 “Disciplina relativa al settore commercio”
	L.R.	Legge Regione Lazio 29 maggio 1997, n. 13 “Consorzi per le aree ed i nuclei di sviluppo industriale”
	E.2 Strutture ricettive	
	L.R.	Legge Regione Lazio 6 agosto 2007, n. 13 (Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo)) Artt. 46-55
	L.R.	Legge Regione Lazio 10 agosto 2016, n. 12 “Disposizioni per la semplificazione, la compatibilità e lo sviluppo della Regione”, Art. 20 (Disposizioni in materia urbanistica), commi 9 e 10 e 11
	L.R.	Legge Regione Lazio 13 agosto 2011, n. 14 (Disciplina delle strutture turistiche ricettive all'aria aperta. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 2007, n. 13 (Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 "Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo"e successive modifiche) e successive modifiche)
	R.R.L.	Regolamento Regione Lazio 7 agosto 2015, n. 8 (Nuova disciplina delle strutture ricettive extralberghiere)
	E.3 Strutture per l’agriturismo	
		LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5
	L.R.	Legge Regione Lazio 2 novembre 2006, n. 14 “Norme in materia di agriturismo e turismo rurale”
	E.4 Impianti di distribuzione del carburante	
	L.R.	Legge Regione Lazio 2 aprile 2001, n. 8 “Nuove norme in materia di impianti di distribuzione di carburanti”
	E.5 Sale cinematografiche	
	L.R.	Legge Regione Lazio 13 aprile 2012 n. 2 Interventi regionali per lo sviluppo del cinema e dell'audiovisivo.
	RRL	Regolamento Regione Lazio 17 dicembre2007 n. 16 Regolamento regionale di attuazione ed integrazione dell'articolo 60 della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4 (Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2006 - art. 11, L.R. 20 novembre 2001, n. 25) e successive modifiche, relativo all'autorizzazione all'esercizio cinematografico.
	E.6 Scuole e servizi educativi	
		DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all’edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)
		DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)
	E.7 Associazioni di promozione sociale	
	E.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande	
		DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.
		REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull’ igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell’Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004
		ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n . 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 85212004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari")
	L.R.	Legge Regione Lazio 29 novembre 2006, n. 21 (Disciplina dello svolgimento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande. Modifiche alle leggi regionali 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo) e 18 novembre 1999, n. 33 (Disciplina relativa al settore del commercio) e successive modifiche)
	E.9 Impianti sportivi	
		DECRETO DEL MINISTERO DELL’INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005
		DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)
		DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)
	L.R.	Legge Regione Lazio 31 dicembre 2016, n. 17 (Legge di Stabilità regionale 2017) Art. 3, commi 26 e 27

	L.R.	Legge Regione Lazio 10 agosto 2016, n. 12 (Disposizioni per la semplificazione, la competitività e lo sviluppo della regione). Art. 20, commi 12-14
	E.10 Strutture Termali	
	E.11 Strutture Sanitarie	
		DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo8-ter(Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)
	E.12 Strutture veterinarie	
	E.13 Strutture per il trattamento dei rifiuti	
	DGRL	Strutture per il trattamento dei rifiuti DGRL Deliberazione di Giunta Regionale 26 gennaio 2012, n. 34 (Approvazione delle Prime linee guida per la gestione della filiera di riciclaggio, recupero e smaltimento dei rifiuti inerti nella Regione Lazio

ALLEGATO C

GLOSSARIO

A
Abbaino - Opera sporgente dalla copertura del tetto idonea a consentire la realizzazione di una finestra per l'aerazione e l'illuminazione di un locale sottotetto. La presenza di tale opera sulle falde del tetto comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura ammissibile ai fini del conseguimento del PdC. **Riferimenti normativi: Circ. Reg. 45/REC del 3 dic. 1999**
Abitabilità (certificato di) – Vedi certificato di agibilità
Abitazione - unità immobiliare urbana costituita da uno o più locali (stanze) e vani accessori costruita in modo da risultare idonea ad essere utilizzata come dimora stabile di una o più persone. Essa deve essere dotata di almeno un accesso indipendente dall'esterno (strada, cortile ecc.) o da spazi di disimpegno comune (pianerottoli, ballatoi, terrazze, ecc.) e deve, altresì, risultare separata da altre unità abitative.
Abitazione (principale) – unità immobiliare a destinazione abitativa, utilizzata stabilmente come residenza o domicilio principale dal soggetto che ne detiene il possesso o il diritto d'uso. **Sinonimo "prima casa".**
Abitazione (secondaria) – unità immobiliare a destinazione abitativa, di tipo privato, non stabilmente utilizzata come residenza o domicilio principale dal soggetto che ne detiene il possesso o il diritto d'uso. Può essere a pieno godimento o a godimento parziale (multiproprietà).
Accessibilità (barriere architettoniche) – si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari o ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia. **Riferimenti normativi: DM 236 del 1989**
Adattabilità (barriere architettoniche) – si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito allo scopo di renderlo agevolmente fruibile da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale. **Riferimenti normativi: DM 236 del 1989**
Accordo (di programma) – è una convenzione mediante la quale viene coordinata l'azione di più enti pubblici per realizzare opere, programmi o interventi pubblici o privati di rilevante interesse e complessità, utilizzando procedure semplificate. Gli enti pubblici locali possono concludere anche accordi con i privati per assumere proposte e progetti di interesse per la comunità. In questo caso, questi costituiscono parte dello strumento di pianificazione e pertanto ne determinano previsioni ed effetti solo all'atto dell'approvazione dello stesso strumento. In teoria l'interesse pubblico dovrebbe essere sempre presente e prevalente. **Riferimenti normativi: art. 27 L. 142/90 – art. 34 D.Lg.svo 267/2000**
Adozione - Atto (formulato con deliberazione) del Consiglio attraverso la quale un Ente territoriale – Comune, Provincia, Regione - fa proprio ("adotta") uno strumento urbanistico (o una sua Variante) relativo al proprio territorio, che successivamente sarà presentato alle autorità competenti per l'approvazione. L'adozione, anche essendo un atto intermedio dell'iter procedurale di formazione dello strumento, esplicita una precisa volontà dell'amministrazione di governare delle scelte, per cui ha come effetto l'applicazione di misure di salvaguardia.
Aerazione (e illuminazione) – consiste nell'immettere aria all'interno di ambienti chiusi e favorirne la circolazione al fine di consentirne, dal punto di vista igienico sanitario, la fruibilità, sia in ordine alla residenza che alle attività lavorative. **Nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, tutti i locali, eccettuati quelli destinati a disimpegni corridoi, ripostigli e vani scala, devono fruire di illuminazione diretta.**

Per ciascun locale di abitazione, fatti salvi quelli di cui al precedente comma, la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento.
Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di
ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.
Deve, in ogni caso, essere assicurata l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti ecc.) prima che questi si diffondano.
Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio d'aria o dotata di impianto di
aspirazione meccanica.
Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
Nelle unità immobiliari a destinazione commerciale, terziaria o produttiva, per ciascun locale ove è prevista la presenza di persone, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.
Ad integrazione o in sostituzione dell'aerazione/illuminazione naturale, nel rispetto delle vigenti norme specifiche, è ammesso il condizionamento e la ventilazione meccanica (o illuminazione artificiale), con sistemi adeguati alla destinazione d'uso e giudicati idonei dalla competente autorità sanitaria locale.
Riferimenti normativi: C.M. LL. PP. 23.07.1960 n. 1820 – D.M. Sanità del 5 luglio 1975

Aggetto – sporgenza orizzontale del piano di facciata (balcone, pensilina, mensola, cornice ecc.)

Agibilità (certificato di) – vedi certificato di agibilità

Agriturismo – compendio immobiliare (o azienda agricola), ubicato nelle aree rurali o nei centri urbani chepresentino caratteristiche di ruralità, costituito da fabbricati e da terreni e condotto da imprenditori agricoli e loro familiari nel quale, in rapporto di connessione e di complementarietà rispetto all'attività di coltivazione del fondo (o di silvicoltura, di allevamento bestiame ed altre attività connesse) viene svolta -dagli stessi conduttori- anche attività di ricezione e di ospitalità.
Le attività ricettive e di ristorazione possono essere svolte soltanto in immobili già esistenti al momento della richiesta di autorizzazione all'attivazione dell'esercizio, che mantengano le peculiarità dell'edilizia tradizionale della zona.
Riferimenti normativi – L.R. 14 novembre 2006 n.14

Alberi – piante legnose perenni, capaci di svilupparsi in altezza grazie ad un fusto legnoso, detto tronco che solitamente inizia a ramificarsi a qualche metro dal suolo.
L'insieme dei rami e delle foglie determina la chioma che può avere forme diverse a seconda della specie e delle condizioni ambientali.
La conservazione, la valorizzazione e la diffusione del patrimonio arboreo, sia sulla proprietà pubblica che su quella privata, sono riconosciute quali fattori di valorizzazione ambientale.
Nella loro messa a dimora debbono rispettate le distanze dal confine previste dalla legge. Tale distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco al tempo della messa a dimora e non si tiene conto della successiva inclinazione.
Nel caso di alberi d'alto fusto la distanza dal confine deve essere di metri 3,00. Gli alberi d'alto fusto, nei quali generalmente il fusto sorge ad una quota superiore a mt. 3,00 dal suolo vanno identificati con riguardo alla specie (noci, castagni, ciliegi, querce, olmi, pini, cipressi, pioppi, platani e simili), ovvero con riguardo allo sviluppo che essa concretamente assume.
Nel caso di alberi non di alto fusto, e cioè quelli in cui il fusto sorge ad un'altezza non superiore a metri tre e si diffonda in rami, la distanza dal confine deve essere invece pari ad un metro e mezzo.
Nel caso di messa a dimora di alberi in corrispondenza i confini stradali si dovranno rispettare le disposizioni contenute nel nuovo codice della strada.
Nell'ambito delle aree sottoposte a tutela paesaggistica la manutenzione (quella degli alberi c.d. d'alto fusto che presentino una circonferenza di almeno 60 cm. all'altezza di mt. 1,30 dal terreno) è

soggetta ad autorizzazione ex art. 146 del D.Lgs.vo da acquisirsi con la procedura della sub-delega.
Riferimenti normativi – CC. art. 892 – D Lgs.vo 285/92 e relativo regolamento di attuazione (DPR 495/92) - L.R. 59/95

Albergo – unità immobiliare a destinazione ricettiva, utilizzata a servizio di accoglienza dietro pagamento, in cui convivono una componente immobiliare (bene strumentale) ed un'attività di impresa.
Categ. Urbanistica – Servizi privati, ovvero insediamenti produttivi a carattere ricettivo, (zone D – art. 5 DM 1444/68 c.1, punto 2).

Allineamento – l'allineamento con edifici o manufatti esistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale.
Una costruzione si considera allineata al prescritto filo di riferimento quando la linea di spiccato della facciata prospiciente tale filo risulta insistere su questo per più della metà del suo sviluppo lineare.
Riferimenti normativi – RE art.2.2.2.

Alloggio – (vedi anche abitazione) è tale l'insieme dei vani ed annessi o anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente o in parti separate, ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso abitazione per famiglie.
L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.
Riferimenti normativi – Circolare Ministero LL PP n.° 1820 del 23.07.1960

Altezza di un organismo edilizio – è data dall'altezza del suo fronte più alto

Altezza delle fronti di un organismo edilizio – L'altezza delle fronti è data, per ogni fronte, dalla differenza tra la più alta di una delle seguenti quote (secondo la tipologia dell'edificio) con esclusione dei manufatti tecnologici:

- **Edifici con copertura piana – estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano in grado di determinare una superficie utile (sono esclusi da tale computo eventuali parapetti di terrazzi di copertura)**
- **Edifici con copertura inclinata e pendenza < 35% - linea di gronda (nel caso di coperture inclinate con pendenza > 35% la quota di riferimento sarà quella del solaio piano maggiorato dell'altezza media del piano sottotetto) e la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco di un edificio misurata secondo la configurazione esterna del terreno a sistemazione avvenuta.**

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascuna porzione di fabbricato.
Riferimenti normativi – RE allegato A

Altezza lorda di un piano – distanza intercorrente tra il piano di calpestio di un piano ed il piano di calpestio del piano soprastante.
Riferimenti normativi – RE Allegato A

Altezza interna di un piano – distanza intercorrente tra il piano di calpestio di un piano e l'intradosso del solaio di copertura del piano soprastante (ovvero delle strutture di copertura dello stesso piano).
L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.
Per interventi di recupero sul patrimonio edilizio residenziale esistente possono essere ammesse altezze diverse da quelle elencate ai precedenti punti ai sensi dell'art. 1 del DM. 5-7-1975 quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.
Fatto salvo quanto prescritto dall'Allegato IV del D.Lgs. n. 81/2008 relativamente ai limiti minimi

per altezza, cubatura e superficie dei locali chiusi destinati o da destinarsi al lavoro nelle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori, ed in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria.
Quando necessità tecniche aziendali lo richiedono, l'organo di vigilanza competente per territorio può consentire altezze minime inferiori a quelle indicate e prescrivere che siano adottati adeguati mezzi di ventilazione dell'ambiente. L'osservanza dei limiti stabiliti dall'Allegato è estesa anche alle aziende industriali che occupano meno di cinque lavoratori quando le lavorazioni che in esse si svolgono siano ritenute, a giudizio dell'organo di vigilanza, pregiudizievoli alla salute dei lavoratori occupati. Inoltre, ai sensi del comma 1.2.5. dello stesso Allegato, per i locali destinati o da destinarsi a uffici, indipendentemente dal tipo di azienda, e per quelli delle aziende commerciali, i limiti di altezza sono quelli individuati dalla normativa urbanistica vigente.
Riferimenti normativi: D.M. 5/07/1975 – RE allegato A

Altezza virtuale – è data dal rapporto tra il volume (vuoto per pieno) dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili degli alloggi.
Riferimenti normativi: art. 19 L. 513/1977 – art. 53L. 457/78

Alvei attivi (e invasi dei bacini idrici) – sono gli spazi normalmente occupati da masse d'acqua in quiete o in movimento, comprensivi delle superfici che li delimitano, del volume di terreno che circoscrive tali spazi e che interagisce meccanicamente o idraulicamente con le masse d'acqua contenute in essi e di ogni elemento che partecipa alla determinazione del regime idraulico delle masse medesime, con riferimento ad eventi di pioggia con tempi di ritorno di 5-10 anni.
Gli alvei attivi sono destinati al libero deflusso delle acque ed alle opere di regimazione idraulica e difesa del suolo.

Ambiti – parti del territorio comunale, individuati dal PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale), omogenee per politiche di intervento, azioni e obiettivi da perseguire e caratterizzate da multifunzionalità. Ogni ambito è caratterizzato dagli stessi obiettivi sociali, ambientali e dalle stesse caratteristiche urbanistiche (dimensionamento massimo ammissibile derivante dal fabbisogno, assetto spaziale, destinazioni d'uso ammesse, criticità delle risorse naturali e antropiche, condizioni di sostenibilità degli interventi da attuare, dotazioni minime di standard).
L'individuazione spaziale dell'ambito non è legata alla assegnazione di diritti edificatori; infatti, tali diritti nonché i vincoli e le tutele vengono disciplinati, in conformità alle previsioni del PSC, con l'approvazione di RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) e PUOC (Piano Urbanistico Operativo Comunale), in quanto solo in quella sede potranno essere regolamentati in maniera definitiva.
Riferimenti normativi: L.R. 38/98

Ampliamento di un organismo edilizio – è l'insieme delle opere effettuate su un'unità immobiliare che comportino un incremento del volume o della superficie (sia di quella utile che di quella non residenziale) fuori dai limiti della sagoma esistente (sia se realizzata in adiacenza che in sopraelevazione) e sempre che tale incremento non ecceda il 20% del volume o della superficie dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento.
Non costituiscono ampliamento, bensì nuova costruzione, gli interventi che diano luogo ad unità immobiliari funzionalmente autonome –anche se realizzate in aderenza- ovvero che determinino un incremento superiore al 20% della consistenza edilizia dell'immobile oggetto dell'intervento.
Riferimenti normativi : Circ. Regionale 45/REC del 3/12/1999 – LR 21 del 11/08/2009

Androne (atrio) - locale di accesso ad un edificio solitamente di uso comune.

Angolo cottura – porzione di superficie di locale soggiorno destinata in modo stabile ad uso cucina e corredata delle relative attrezzature fisse.

Antenne - impianto complesso costituito da un dispositivo in grado di convertire il campo elettromagnetico in un segnale elettrico (oppure, viceversa, di irradiare, sotto forma di campo elettromagnetico, il segnale elettrico con il quale viene alimentato) e dal supporto generalmente metallico mediante il quale è ancorato in modo stabile al suolo o a strutture murarie di edifici.
Nei nuovi edifici ed in quelli soggetti a ristrutturazione e/o a recupero con piùdi due unità immobiliari o nei quali possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con

necessità di collegamento ad antenna. È obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata, sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla.
Per esigenze di decoro urbano le antenne paraboliche, i pali e tutti gli apparati tecnici debbono integrarsi nel contesto dell'ambiente in cui sono installate. Detti impianti debbono essere collocati sulla falda di copertura, senza sporgenza dal perimetro del tetto, sul lato opposto alla pubblica via, in modo tale da minimizzarne l'impatto visivo.
L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta, oltre che a quanto disposto nei commi precedenti, anche alle specifiche norme di settore ed è, in ogni caso, subordinata a permesso di costruire.
Riferimenti normativi – RE art. 3.4.9.

Appartamento – vedi abitazione

Approvazione – atto con il quale si conclude la procedura di formazione di uno strumento urbanistico o di un titolo autorizzativo all'esercizio dell'attività edilizia. Nel caso di uno strumento urbanistico l'approvazione ne configura la versione definitiva e può essere di competenza comunale, nel caso di strumenti urbanistici attuativi (P.P.to, P.d.L. ecc.) conformi allo strumento urbanistico generale; di competenza regionale nel caso di strumenti urbanistici generali oppure di strumenti attuativi ma con varianti sostanziali allo strumento urbanistico generale.

Area agricola – porzione di territorio comunale che, indipendentemente dallo svolgimento sulla stessa di una concreta ed attuale attività agricola, è destinata dallo strumento urbanistico vigente (PRG o PUGC) ad uso agricolo.

Area coperta – vedi superficie coperta

Area edificabile – è tale la superficie totale dell'area da asservire alla costruzione e si definisce come la porzione di terreno suscettibile di utilizzazione a scopo edificatorio

Aree gioco bambini – sono aree con impianti a verde semplici a base di alberi, arbusti e prato, destinate al gioco dei bambini. Devono essere di facile accesso, garantire la sicurezza degli utenti ed il massimo di protezione dagli effetti inquinanti. Le attrezzature, i giochi e le recinzioni devono rispondere alle norme di sicurezza in materia, mentre l'arredo vegetale dovrà garantire buone condizioni climatiche ed un ambiente gradevole e stimolante.

Area pedonale – zona interdetta alla circolazione dei veicoli, salvo quelli in servizio di emergenza, i velocipedi e i veicoli al servizio di persone con limitate o impedite capacità motorie, nonché eventuali deroghe per i veicoli ad emissioni zero aventi ingombro e velocità tali da poter essere assimilati ai velocipedi. In particolari situazioni i comuni possono introdurre, attraverso apposita segnalazione, ulteriori restrizioni alla circolazione su aree pedonali.
Riferimenti normativi - D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Area pubblica – le aree di proprietà comunale e destinate ad usi pubblici (generalmente strade, piazze, parcheggi ecc.) per il soddisfacimento degli standard urbanistici o, comunque, al conseguimento di pubblici interessi.

Area edificabile – rappresenta la superficie totale dell'area da asservire alla costruzione.
Riferimenti normativi – Circolare Regionale 45/REC del 3 dicembre 1999

Area edificata – vedi lotto edificato

Area di pertinenza – consiste nella superficie di suolo che, in base a tutti i parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'edificazione in quella zona di Prg, corrisponde normativamente all'edificio che vi insiste o vi è progettato (al suo volume o alla sua Slp, a seconda dell'unità di misura considerata).
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Area di sedime – porzione di area di un lotto edificabile, all'interno della quale deve essere ubicato il manufatto risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria del lotto di pertinenza. Nel caso di un edificio realizzato essa si definisce come la figura piana determinata dalla intersezione dei piani dei fili esterni di strutture e tamponature con il piano di campagna.

Ascensore – Impianto cabinato di sollevamento destinato al trasporto verticale di persone, funzionante all'interno di un apposito spazio denominato "vano ascensore".
La sua attivazione è soggetta a collaudo ed il responsabile dell'impianto è individuato nel proprietario o in un suo legale rappresentante. Nel condominio sarà l'amministratore a doversi attivare per fare eseguire la verifica, laddove necessario.
Rifermenti normativi: Direttiva 95/16/CE – DPR 30 aprile 1999 – DM 108/2009 – DM 11 gennaio 2010

Assegno di linea e di quota – Atto amministrativo rilasciato dal comune e da richiedersi da parte dell'interessato prima dell'inizio dei lavori, per la determinazione dell'allineamento e della quota di imposta del costruendo edificio rispetto alla sede stradale o ad altro spazio pubblico.

Attico – Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato, posizionata all'ultimo piano (c.d. piano attico), parzialmente arretrata rispetto alla facciata e provvista di terrazzo a livello.

Attività Edilizia Libera - Opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia

Attraversamento – Luogo nel quale avviene un passaggio di persone o di veicoli o di servizi. Esso può avvenire in superficie o in sopraelevazione o in sotterraneo.

Attraversamento pedonale – Parte della carreggiata, opportunamente segnalata ed organizzata, sulla quale i pedoni in transito dall'uno all'altro lato della strada godono della precedenza rispetto ai veicoli.
Riferimenti normativi – D.Lgsvo 285/92 (CdS), art. 2

Auditorium – Ambiente utilizzato per l'esecuzione e l'ascolto della musica. Dal punto di vista urbanistico esso è un servizio e può assumere sia natura pubblica che privata.

Autorimessa – Unità immobiliare, interrata o fuori terra, adibita esclusivamente al ricovero, alla sosta e alla manovra di autoveicoli. Non sono considerate tali le tettoie aperte per almeno due lati. La superficie deve essere superiore almeno a mq. 40

Autorizzazione edilizia – Atto abilitavo oggi, generalmente, sostituito dalla SCIA e dalla CILA.

Autorizzazione paesaggistica ordinaria – Atto endoprocedimentale al rilascio del Permesso di costruire, mediante il quale viene riconosciuta la compatibilità dei lavori e delle opere da eseguire con i valori ambientali e paesaggistici oggetto di tutela.
La richiesta va inoltrata alla Regione, ovvero al Comune ove da questa sub-delegato, che ha 40 giorni di tempo per verificare la documentazione, acquisire il parere della commissione per il paesaggio e predisporre una proposta di valutazione da inviare al Soprintendente;
- il Soprintendente entro 45 giorni dovrà emanare il parere vincolante. Se questo termine scade senza che il parere sia stato emesso, può essere indetta una conferenza dei servizi, alla quale il soprintendente partecipa o fa pervenire il parere scritto; la conferenza si pronuncia entro 15 giorni. Decorso inutilmente quest'ultimo termine, l'interessato può richiedere l'autorizzazione in via sostitutiva alla Regione, che vi provvede, anche mediante un commissario ad acta, entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta. Qualora la Regione non abbia delegato gli enti locali al rilascio dell'autorizzazione, e sia essa stessa inadempiente, la richiesta del rilascio in via sostitutiva è presentata al soprintendente;
- se il parere è favorevole, l'autorità competente rilascia l'autorizzazione paesaggistica; se invece il parere è negativo, sarà emanato il preavviso di diniego. Questa fase deve concludersi entro 20 giorni;
- il rilascio dell'autorizzazione o il diniego deve comunque avvenire entro 60 giorni dal ricevimento della pratica da parte della Soprintendenza.
L'autorizzazione paesaggistica diventa efficace decorsi 30 giorni dal suo rilascio e va trasmessa alla Soprintendenza e, unitamente allo stesso parere, alla regione e, ove esistente, all'ente parco nel cui territorio si trova l'immobile o l'area sottoposti al vincolo.
Riferimenti normativi – artt. 146 e segg. Del D.Lgs.vo 42/2004

Autorizzazione paesaggistica semplificata – Atto endoprocedimentale al rilascio del Permesso di costruire, mediante il quale viene riconosciuta la compatibilità dei lavori e delle opere da eseguire

con i valori ambientali e paesaggistici oggetto di tutela. Le modalità di presentazione delle istanze di autorizzazione paesaggistica semplificata sono disciplinate dall'art. 9 del D.P.R. 31/2017.

Qualora le istanze di autorizzazione paesaggistica e la relativa documentazione siano riferite a interventi edilizi (ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/2001), sono presentate allo sportello unico per l'edilizia (SUE), ai sensi dell'art. 5 del medesimo Testo Unico.

Laddove le istanze di autorizzazione paesaggistica e la relativa documentazione riguardino invece interventi rientranti nell'ambito di applicazione del D.P.R. 160/2010 (recante il regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive), l'art. 9, c. 2 prevede la presentazione dell'istanza allo sportello unico per le attività produttive (SUAP).

In tutti gli altri casi la presentazione dell'istanza di autorizzazione paesaggistica è effettuata all'autorità procedente, ossia la Regione, ovvero l'ente delegato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Il procedimento autorizzatorio semplificato si conclude con un provvedimento, adottato entro il termine tassativo di 60 giorni dal ricevimento della domanda da parte dell'amministrazione procedente, che è immediatamente comunicato al richiedente.

Le semplificazioni procedimentali sono le seguenti:

1. **l'amministrazione procedente, ricevuta l'istanza, verifica preliminarmente se l'intervento non rientri nelle fattispecie escluse dall'autorizzazione paesaggistica di cui all'Allegato «A»**
2. **ove l'intervento o le opere richiedano uno o più atti di assenso comunque denominati, ulteriori all'autorizzazione paesaggistica semplificata e al titolo abilitativo edilizio, i soggetti di cui all'articolo 9 indicono la conferenza di servizi. In tal caso, i termini previsti per le amministrazioni preposte alla tutela paesaggistica e dei beni culturali sono dimezzati**
3. **l'amministrazione procedente valuta la conformità dell'intervento o dell'opera alle prescrizioni d'uso (ove non trovi applicazione il comma 2, si applicano le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 7)**
4. **l'amministrazione procedente richiede all'interessato, ove occorrano, in un'unica volta gli ulteriori documenti e chiarimenti strettamente indispensabili, entro 10 giorni dal ricevimento dell'istanza:**
    - **i documenti sono inviati in via telematica entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della richiesta**
    - **il procedimento resta sospeso fino alla scadenza del termine assegnato o alla ricezione della documentazione integrativa richiesta**
    - **decorso inutilmente il termine assegnato, l'istanza è dichiarata improcedibile**
    - **entro il termine tassativo di 20 giorni dal ricevimento dell'istanza ovvero, in caso di richiesta di integrazione documentale, dal ricevimento dell'ulteriore documentazione richiesta, l'amministrazione procedente trasmette alla Soprintendenza per via telematica una motivata proposta di accoglimento, unitamente alla domanda ed alla documentazione in suo possesso.**
    - **se anche la valutazione del Soprintendente è positiva, questi, entro il termine tassativo di 20 giorni dal ricevimento della proposta, esprime il proprio parere vincolante, per via telematica, all'amministrazione procedente**
    - **l'amministrazione procedente adotta il provvedimento nei 10 giorni successivi**
5. **in caso di esito negativo della valutazione di cui al comma 3, l'amministrazione procedente, entro 10 giorni dal ricevimento della richiesta, ne dà comunicazione all'interessato, comunicando contestualmente i motivi che ostano all'accoglimento dell'istanza e le modifiche indispensabili affinché sia formulata la proposta di**

accoglimento. Con la comunicazione è sospeso il termine del procedimento ed è assegnato il termine di 15 giorni all'interessato entro il quale presentare le proprie osservazioni e il progetto adeguato. Ove, esaminate le osservazioni o gli adeguamenti progettuali presentati persistano i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, l'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, entro 20 giorni, rigetta motivatamente l'istanza, con particolare riguardo alla non accoglibilità delle osservazioni o alla persistente incompatibilità paesaggistica del progetto adeguato e ne dà comunicazione al richiedente

6. **in caso di valutazione negativa della proposta di accoglimento formulata dall'amministrazione procedente, il Soprintendente comunica per via telematica al richiedente, entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della proposta, i motivi che ostano all'accoglimento dell'istanza ed indica contestualmente le modifiche indispensabili per la valutazione positiva del progetto, a meno che quest'ultimo risulti incompatibile con i valori paesaggistici che qualificano il contesto di riferimento ovvero contrastanti con le prescrizioni d'uso eventualmente presenti e di ciò venga data idonea ed adeguata motivazione. Con la comunicazione è sospeso il termine del procedimento ed è assegnato al richiedente un termine di 15 giorni entro il quale presentare le proprie osservazioni e il progetto adeguato. Decorso il termine assegnato, la Soprintendenza, ove ne ricorrano i presupposti, entro il termine di 20 giorni adotta il provvedimento motivato di diniego fornendo specifica motivazione, con particolare riguardo alla non accoglibilità delle osservazioni o alla persistente incompatibilità del progetto adeguato con la tutela dei beni vincolati e ne dà contestualmente comunicazione all'autorità procedente**
7. **il parere del Soprintendente è obbligatorio e non vincolante e deve essere reso entro 20 giorni dal ricevimento della proposta quando l'area interessata dall'intervento di lieve entità sia assoggettata a specifiche prescrizioni d'uso nel piano paesaggistico approvato o nel provvedimento di imposizione del vincolo o negli atti di integrazione del contenuto precettivo del vincolo stesso adottati**
8. **in caso di mancata espressione del parere vincolante del Soprintendente nei tempi previsti dal comma 5, si forma il silenzio assenso e l'amministrazione procedente provvede al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica**
9. **nel procedimento autorizzatorio semplificato non è obbligatorio il parere delle Commissioni locali per il paesaggio, salvo quanto diversamente disposto dalle leggi regionali**

Riferimenti normativi – artt. 9, 10 e 11 del DPR n.31/2017

Autorizzazione paesaggistica postuma - Nella normativa attuale, come detto, l'unica procedura per regolarizzare gli illeciti paesaggistici è disciplinata dalla compatibilità paesaggistica, secondo i limiti e la procedura indicati dall'art. 167, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

I casi in cui l'autorità amministrativa competente verifica la compatibilità paesaggistica, secondo la procedura stabilita dalle disposizioni legislative, sono:

- **lavori realizzati senza autorizzazione paesaggistica, a condizione che non abbiano creato nuove superfici o volumi o aumentato quelli già autorizzati;**
- **uso di materiali diversi da quelli autorizzati paesaggisticamente;**
- **lavori considerati manutenzione ordinaria o straordinaria secondo il DPR 380/2001.**

L'autorizzazione paesaggistica in sanatoria con aumenti di volumi non è pertanto concessa.

La procedura per la sanatoria prevede la presentazione di una specifica domanda all'ente competente, che può essere la Regione o altro ente delegato.

Gli interventi ammessi devono essere conformi agli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti, inclusa la specifica disciplina eventualmente contenuta nelle dichiarazioni di notevole interesse pubblico di cui all'art. 140, comma 2, del D.Lgs. 42/2004.

Se l'accertamento di compatibilità paesaggistica viene richiesto in casi diversi da quelli indicati all'art. 167 comma 4 lettere a), b) e c), la domanda è inammissibile con conseguente provvedimento comunicato al richiedente e allo stesso tempo alla competente Autorità Giudiziaria.
Se la documentazione è incompleta, vengono chieste delle integrazioni entro 90 giorni. Qualora il richiedente non provveda ad inviare le integrazioni e quindi a completare la documentazione nei termini, la domanda è improcedibile ed archiviata, con provvedimento che viene comunicato al richiedente e alla competente Autorità Giudiziaria.
Le domande ammissibili e complete di tutta la documentazione richiesta, conformi paesaggisticamente, vengono inoltrate alla Soprintendenza competente per territorio, insieme ad una relazione istruttoria e ad una proposta di provvedimento.
Dopo aver acquisito il parere vincolante della Soprintendenza, l'ente deve fornire una risposta entro i termini stabiliti dall'art. 167 comma 5 del D.Lgs. 42/2004.
Se la compatibilità paesaggistica è confermata, cioè se il manufatto o lavoro è compatibile con il paesaggio, è possibile mantenerlo pagando una sanzione pecuniaria. L'importo della sanzione è determinato attraverso una perizia di stima.
In caso di rifiuto della domanda, quindi nel caso in cui il manufatto o lavoro non è compatibile con il paesaggio, si applica una sanzione demolitoria in modo da ripristinare l'area.
L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro centottanta giorni, acquisendo:

- **il parere della Commissione Paesaggio;**
- **il parere vincolante della Soprintendenza (reso entro 90 giorni perentori).**

Il parere della Soprintendenza è vincolante e forma condizione necessaria per consentire il pronunciamento all'autorità competente al rilascio. I casi che si possono verificare sono:
Caso 1) La soprintendenza, decorsi i tempi, non esprime il parere: in questo caso subentra il "silenzio assenso tra le pubbliche amministrazioni" così come previsto dall'art. 17bis della L. 241/1990. Viene comunicato all'interessato l'ammontare della sanzione e, in seguito al suo pagamento, verrà emesso il provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica.
Caso 2) La soprintendenza si esprime nei termini con parere positivo. Come nel caso 1, è comunicato l'importo della sanzione e solo dopo il suo pagamento è emesso il provvedimento.
Caso 3) La soprintendenza si esprime con parere negativo e viene emesso un parere di diniego, dopodiché è emesso il provvedimento negativo e l'obbligo della rimessione in ripristino.
Riferimenti normativi – artt. 167 del D. Lgs. n.42/2004

Autorizzazione paesaggistica postuma dopo il "Salva Casa" - Con il Decreto Salva Casa (L.105/2024 di conversione del D.L. 69/2024), è stata introdotta una sanatoria semplificata per gli abusi edilizi, che consente una maggiore flessibilità nell'accertamento della compatibilità paesaggistica.
In particolare, l'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001, introdotto dal decreto, stabilisce una procedura specifica per l'accertamento di compatibilità paesaggistica nei casi di difformità parziali o variazioni essenziali, qualora le opere risultino effettuate in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica.
Nello specifico:

- **il dirigente o il responsabile dell'ufficio può richiedere all'autorità (preposta alla gestione del vincolo) apposito parere vincolante, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati;**
- **entro 180 giorni, l'autorità competente deve pronunciarsi sulla domanda, previo parere vincolante della soprintendenza (entro 90 giorni);**

- **se i pareri non sono resi entro i termini, si intende formato il silenzio- assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.**

La stessa procedura è applicabile anche a interventi che risultino incompatibili con vincoli paesaggistici imposti successivamente alla realizzazione delle opere non conformi.
Qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria.
La possibilità di sanatoria, senza necessità di doppia conformità, si applica alle opere realizzate prima dell'11 maggio 2006 (termine dal quale è stato introdotto il divieto di autorizzazione paesaggistica postuma), per le quali il titolo abilitativo è stato rilasciato dagli enti locali senza un accertamento preventivo di compatibilità paesaggistica.
Infine, va sottolineato che l'accertamento di compatibilità paesaggistica previsto dai commi 4 e 5-bis dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 è un istituto autonomo rispetto a quello regolato dai commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004.
Riferimenti normativi art.36-bis del DPR 380/2001

Autostrada – strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia d'emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e di fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:

- **ml. 60,00 - fuori dai centri abitati;**
- **ml, 30,00 - all'interno dei centri abitati o, comunque di zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale vigente anche se poste all'esterno del centro abitato.**

Riferimenti normativi – D. Lgs.vo 285/92, art. 2, 16 e segg. – DPR 495/92 artt. 26 e 28)

Avanserra – Con il termine di "avanserra" si intende una porzione di impianto serricolo destinato ad accogliere attività strettamente connesse al processo di produzione e realizzata con gli stessi materiali portanti delle serre.

Azienda agricola – complesso costituito da fondi rustici, case coloniche e costruzioni di tipo agricolo e per l'allevamento del bestiame

B

Bagno – ambiente o locale di una unità immobiliare generalmente attrezzato con vasca da bagno o doccia, lavandino, bidet, water. Ogni alloggio deve avere almeno un locale bagno di superficie minima pari a mq. 3,00 e larghezza pari a mt. 1,50. L'altezza dei locali bagno può essere ridotta a mt. 2,40

Baita – struttura tipica delle zone alto montane, boschive o agricole, realizzata interamente in legno o con struttura muraria e copertura con orditura lignea. È generalmente adibita ad alloggio temporaneo e stagionale di tipo turistico ovvero a supporto delle attività agricole.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Balaustra- parapetto formato da colonne basse e sagomate realizzate in materiali diversi.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Balcone - struttura in aggetto dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte finestre. I balconi non possono sporgere sulla pubblica strada ad altezza inferiore di mt. 4,50 dallo stesso piano stradale (ovvero mt. 3,50 se la strada non è destinata al

transito veicolare o se l'aggetto, in questo caso non superiore a mt. 1,10, è sul marciapiede della strada stessa) e per una larghezza superiore a mt.1,40.
L'aggetto del balcone concorre nella misura della distanza tra le costruzioni di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968 per la parte eccedente 1,50 mt.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005) – RE Allegato A

Ballatoio – struttura che gira attorno (internamente o esternamente) ad un edificio, con la funzione di dare accesso unità immobiliari del piano al quale appartengono.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005) - RE Allegato A

Banchina –parte della strada, libera da qualsiasi ostacolo (segnaletica verticale, delineatori di margine, dispositivi di ritenuta), compresa tra il margine della carreggiata e il più vicino tra i seguenti elementi longitudinali: marciapiede, spartitraffico, arginello, ciglio interno della cunetta, ciglio superiore della scarpata nei rilevati.
Si distingue in:
"Banchina in destra", che ha funzione di franco laterale destro. E' di norma pavimentata ed è sostituita, in talune tipologie di sezione, dalla corsia di emergenza;
"Banchina in sinistra", che è la parte pavimentata del margine interno.
Riferimenti normativi - D. Lgs.vo 285/92, art. 3 – DM Infrastrutture e Trasporti del 5.11.2001

Barriera architettonica – sono gli ostacoli fisici che costituiscono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita n forma permanente o temporanea;
gli ostacoli che limitano impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;
la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi."
La legge italiana stabilisce i termini e le modalità in cui deve essere garantita l'accessibilità dei vari ambienti, con particolare attenzione ai luoghi pubblici. Sono stabilite con esattezza, ad esempio, le dimensioni minime delle porte, la pendenza degli scivoli, le caratteristiche di un bagno accessibile. Ogni nuova costruzione deve rispettare tali norme, e anche i vecchi edifici devono essere adeguati in caso di ristrutturazione.
Esempi classici di barriera architettonica sono: scalini, porte strette, pendenze eccessive, spazi ridotti; ma esistono innumerevoli casi di barriere meno evidenti, come parapetti "pieni", che impediscono la visibilità a una persona in carrozzella o di bassa statura; banconi da bar troppo alti, sentieri di ghiaia o a fondo dissestato.
Per menzionare poi qualche elemento di ostacolo ai non vedenti, basti citare semafori privi di segnalatore acustico, o oggetti che sporgono in alto e in cui si può andare a sbattere, in quanto non rilevabili col bastone bianco; ma anche barriere "virtuali", come siti internet non conformi agli standard di accessibilità.
L'elenco è potenzialmente infinito, e dovrebbe tener conto dei tanti tipi diversi di disabilità.
Riferimenti normativi: D.M. 14 giugno 1989 n. 236 – D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503

Bed and breakfast – servizio di ospitalità a pagamento, con cui viene offerto un servizio di alloggio e di prima colazione nella propria abitazione, per non più di tre camere per un massimo di sei posti letto, con carattere saltuario o per periodi ricorrenti stagionali. L'offerta di tale servizio non determina variazione di destinazione d'uso dell'immobile che mantiene la destinazione residenziale.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Biblioteca – ambiente, con destinazione a servizi pubblici o a servizi privati di interesse pubblico, in cui si conservano manoscritti e libri, a fini culturali e di divulgazione.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Borgo – insediamento edilizio di modeste dimensioni, generalmente dotato di cinta muraria e talvolta sito in posizione elevata. Il termine borgo è spesso utilizzato come sinonimo di "centro abitato".
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Bosco – si considerano boschi i terreni di superficie non inferiore a 5.000 metri quadrati coperti da vegetazione forestale arborea e/o arbustiva a qualunque stadio di età di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50%.
Si considerano, inoltre, boschi:

- **i castagneti da frutto di superficie non inferiore a 5.000 metri quadrati, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50%;**
- **gli appezzamenti alazzot isolati di qualunque superficie, situati ad una distanza, misurata fra i margini più vicini, non superiore a 20 metri dai boschi come sopra definiti e con densità di copertura delle chiome a maturità non inferiore al 20% della superficie boscata.**

Rifermenti normativi: PTPR Regione Lazio NTA art. 38 comma 3

Bosco ceduo – bosco artificiale o c.d. produttivo, piantumato esclusivamente per la finalità del taglio che deve avvenire, di norma, entro i 10/30 anni. Si rigenera grazie all'emissione di polloni cioè di ricacci da ceppaia (rigenerazione per via vegetativa o agamica). Sono tuttavia molto comuni casi di naturalizzazione dei boschi cedui e, quindi, di protezione ambientale degli stessi (così ad es. il PTPR della Regione Lazio). Il loro taglio, come pure gli interventi di manutenzione sono soggetti ad autorizzazione.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Bosco di alto fusto – o "fustaia", è un bosco che è tagliato saltuariamente (ogni 40/100 anni) e in modo tale che, dopo il taglio, il bosco stesso si rigeneri attraverso la nascita di nuove piantine (plantule), nate dai semi degli alberi pre-esistenti o lasciati dopo il taglio ("alberi portasemi" o "riserve"). Il bosco perciò si rigenera per via sessuata o gamica.
Rifermenti normativi: PTPR Regione Lazio NTA art. 38 comma 3

Bosco misto – bosco composto da alberi appartenenti a specie diverse. Tra le essenze più tipiche vanno ricordate querce, tigli, aceri oppio, carpino bianco e carpino nero, alazzo e acero campestre.

Bottega – locale, normalmente con accesso dalla via pubblica e posto a piano terra, destinato ad ospitare soprattutto le attività artigianali o commerciali strettamente connesse con le residenze c.d. di vicinato.

Bow-window – elemento strutturale sporgente dal corpo di fabbrica, generalmente delimitato da superfici verticali.
La sua consistenza contribuisce alla determinazione della superficie coperta e del volume edificabile.
L'edificazione di bow-wndow è assimilata ed è soggetta alle stesse norme sulle sporgenze dei balconi.

Box – unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso privato (isolata ovvero inserita al piano terreno o interrato di un fabbricato con altra destinazione) di superficie non superiore a 40 mq. adibita alla rimessa di veicoli.

Bungalow – piccole costruzioni in muratura o legno, composti generalmente da 1 o 2 locali, servizi e veranda coperta. Solitamente facenti parte di complessi turistici alberghieri.

C

Cabina – vano di dimensioni variabili adibito ad usi diversi (dell'ascensore, telefonica, passeggeri, elettorale, ecc.)

Camera (o stanza) – vedi vano

Camera (o stanza) da letto – ambiente arredato con uno o più letti destinato al riposo delle persone. Deve avere la superficie min. di mq. 14 se destinata ad ospitare un letto a due piazze o due letti singoli oltre agli altri capi di arredo tipici della stanza da letto ovvero di mq. 9,00 se destinata ad ospitare un solo letto e gli arredi propri di tale stanza.
L'aerazione e l'illuminazione devono avvenire in modo diretto, attraverso una finestra la cui superficie non sia inferiore ad 1/8 della superficie della camera stessa. L'altezza non può essere inferiore a mt. 2,70.
Rifermenti normativi: D.M. 07.07.1975

Campanile – struttura a torre, isolata o generalmente posizionata in un edificio religioso, nella cui parte superiore sono ubicate le campane.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Campeggio - I campeggi sono i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria ai sensi dell'articolo 24, comma 2, della l.r. 13/2007, attrezzati prevalentemente, in riferimento alla superficie complessiva della struttura, per la sosta e per il soggiorno dei turisti provvisti di mezzi autonomi di pernottamento, quali tende ed altre unità abitative mobili, trasportabili dai medesimi per via ordinaria ed, in minor misura, purché non eccedente il 40 per cento della superficie totale della struttura, dei turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento
Riferimenti normativi: Regolamento regionale 24 ottobre 2008, n. 18 - BUR 7 Novembre 2008, n. 41, S/130 "Disciplina delle Strutture Ricettive all'aria aperta

Canali di gronda – è costituito dal sistema di raccolta delle acque piovane nel tetto ed è realizzato al fine di evitare o di limitare i danni di dilavamento dell'acqua sulle superfici esterne di un edificio.
Vengono generalmente realizzati con tubazioni a sezione aperta di vari materiali (lamiere in rame, lamiere zincate, plastica ecc.)
Negli edifici storici o, comunque negli edifici posti all'interno del centro storico (o zona A di PRG) i canali di gronda debbono essere realizzati in lamiera di rame con sezione circolare.
I canali, attraverso opportune tubazioni discendenti, dello stesso materiale, devono convogliare, previa autorizzazione del comune per lo scarico delle acque bianche, convogliare le acque meteoriche nelle fognature per le acque bianche.
Le acque piovane provenienti dai canali di gronda non possono essere scaricate liberamente sulla pubblica strada.
Sono, invece, ammessi scarichi in cortili privati, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.

Canalizzazione- insieme di opere destinato a selezionare le correnti di traffico per guidarle in determinate direzioni
Riferimenti normativi – D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Cantiere (area di) – è la porzione di territorio, adeguatamente recintata, all'interno della quale viene realizzata un'opera edilizia ed organizzato il relativo lavoro.
All'esterno della recinzione deve essere esposto, in posizione ben visibile, un cartello con gli estremi del titolo, del nome degli operatori e delle imprese.
L'area di cantiere deve essere mantenuta libera da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dall'impresa costruttrice che ne è responsabile.
Le segnalazioni dovranno rispettare le disposizioni contenute nel Codice della Strada (D.Lgs.vo 285/92).
I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri.
I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione delle polveri.
I materiali risultanti dalle demolizioni, dagli scavi, e in genere di risulta dei cantieri devono essere smaltiti nelle apposite discariche secondo le prescrizioni delle leggi vigenti in rapporto alla diversa natura dei materiali. È fatto esplicito divieto di interrare i materiali.

Cantina – locale costituente unità immobiliare urbana ovvero accessorio dell'unità principale, adibito a deposito, con accesso generalmente situato al piano seminterrato o interrato del fabbricato di cui fa parte l'unità medesima.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Capannone (tipico) – costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive.
Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento

produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Capannone industriale – costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 metri.
La superficie coperta è di norma non inferiore a 1000 mq., quella scoperta è di almeno doppia di coperta.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Caratteristiche dimensionali degli alloggi – rappresentano la disciplina delle dimensioni minime attribuibili, per fini igienico-sanitari, ai singoli locali d'abitazione. In particolare viene disposto che:
o per ogni abitante deve essere assicurata una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi quattro abitanti, ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi;
o soggiorno – superficie minima pari a mq. 14,00 e, preferibilmente, tale da costituire ambiente autonomo;
o cucina – ubicata preferibilmente in ambiente autonomo e dotata di una superficie minima di mq. 6,00;
o camera da letto – la superficie minima di tali locali deve essere pari a mq.9,00 se per una sola persona e mq. 14,00 se per due persone;
o l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli;
o le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile;
o l' alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone;
o l' ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare, per ciascun locale d'abitazione, un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
o ciascun alloggio, deve avere almeno una stanza da bagno dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo;
o la stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica;
o l' aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) deve essere sempre garantita prima che questi si diffondano.
Infine, tutti i materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestìo, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.
Riferimenti normativi: D.M. 5 luglio 1975 – RE punto 3.1.2.1

Carrabili – (vedi passi carrabili)

Capisaldi – punti stabili di riconoscimento, individuati da un segno ben visibile lasciato sul terreno cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare.
Prima di iniziare i lavori di costruzione e di recinzione del cantiere il titolare del titolo abilitativi è tenuto a richiedere al Comune, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la ricognizione dei capisaldi. L'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori e dell'impresa costruttrice, nonché il giorno in cui si intendono iniziare i lavori.
Il comune deve provvedere a tale ricognizione entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta. Delle operazioni di ricognizione dei capisaldi deve essere redatto apposito verbale, che viene sottoscritto dalle parti.
Decorsi infruttuosamente i trenta giorni dalla richiesta i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.
Riferimenti normativi: RE punti 2.2.2

Carreggiata – parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia ed, in genere, è pavimentata e delimitata da strisce di margine.

Riferimenti normativi – D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Cartello di cantiere – cartello nel quale sono riportate le principali informazioni sull'attività edilizia in essere nel cantiere. Esso deve essere leggibile in modo chiaro, da affiggere in vista al pubblico, di dimensione non inferiore a mt. 0,80 x 1,25 riportante le indicazioni:

- **del tipo di opera in corso di realizzazione;**
- **degli estremi del titolo abilitativo all'esecuzione dell'opera e del nome del suo titolare;**
- **della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;**
- **dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere.**

Tale cartello, nel quale possono essere riportate anche altre indicazioni oltre a quelle sopra indicate (nomi dei progettisti degli impianti tecnologici, dei coordinatori per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori) è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
Riferimenti normativi: art. 9 DPR 447/1991

Casa – struttura edilizia a destinazione abitativa, generalmente classificata secondo le tipologie edilizie legate al sistema costruttivo e/o di distribuzione dei vani e aggregazioni degli alloggi
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Casa di riposo – strutture residenziali-ricettive a carattere socio-assistenziale destinate prevalentemente ad ospitare anziani in condizioni di autosufficienza o parziale autosufficienza. Dal punto di vista urbanistico la casa di riposo si qualifica come servizio privato di interesse pubblico.

Casa per anziani – vedi casa di riposo

Casa famiglia – è una «comunità di tipo familiare con sede nelle civili abitazioni» la cui finalità è l'accoglienza di minori, disabili, anziani, persone affette da AIDS, persone con problematiche psico-sociali.
Le case famiglia si pongono in alternativa agli orfanotrofi (o istituti) in quanto, a differenza di questi, dovrebbero avere alcune caratteristiche che la renderebbe somigliante ad una famiglia. In una stessa struttura potrebbero essere accolte anche minori con disagi e difficoltà di diverso tipo.
I tratti di maggiore affinità con la famiglia sono i seguenti:

- **Presenza di figure parentali (materna e paterna) che la eleggono a loro famiglia, facendone la propria casa a tutti gli effetti.**
- **Numero ridotto di persone accolte, per garantire che i rapporti interpersonali siano quelli di una famiglia.**
- **La casa deve avere le caratteristiche architettoniche di una comune abitazione familiare, compatibilmente con le norme, eventualmente, stabilite dalle autorità sanitarie.**
- **La casa deve essere radicata nel territorio, deve, cioè, usufruire dei servizi locali (negozi, luoghi di svago, istruzione) e partecipare alla vita sociale della zona.**
- **Il Decreto Ministeriale stabilisce, nell'art. 3, che «per le comunità che accolgono minori, gli specifici requisiti organizzativi, adeguati alle necessità educativo-assistenziali dei bambini, degli adolescenti, sono stabiliti dalle Regioni».**

Per le strutture fino a 10 posti letto, sono richieste le caratteristiche delle civili abitazioni ed una organizzazione interna che garantisca sia gli spazi che i ritmi della normale vita quotidiana.
Di norma le civili abitazioni dispongono al massimo di 2 bagni, ma almeno uno dovrà in questo caso essere attrezzato per la disabilità qualora si verifichi la necessità.
Il personale potrà far uso dei soliti bagni, solo se saranno disinfettati a mano, o meglio ad ogni scarico d'acqua automaticamente dall'apposito automatismo e a condizione che la rubinetteria del lavabo del bagno più in prossimità alla cucina sia a comando a pedale o a fotocellula, per i maggiori accorgimenti igienici.
Le camere ad un posto letto hanno nelle civili abitazioni una superficie di circa 9 mq, quelle a due posti letto di circa 14 mq, i soggiorni o le sale di 18 – 22 mq e tutto ciò è sufficiente ad ospitare i 6 ospiti.
Le cucine delle civili abitazioni difficilmente superano gli 8 mq, ma sono comunque sufficienti ad accogliere la famiglia di ospiti anziani al tavolo da 6 posti.
Per concludere un bel giardino o un fiorito terrazzo, sono un valore aggiunto alla struttura.
Riferimenti normativi: D.M. per la solidarietà sociale 21/05/2001 n.° 308

Casa vacanza – struttura ricettiva composta da non più di 6 camere, con una capacità ricettiva non superiore a 12 posti letto, ubicata in non più di due appartamenti ammobiliati di uno stesso stabile.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Casale – complesso costituito da un piccolo insieme di case rurali, oppure da un edificio rustico isolato.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Cascina – costruzione tipica, a carattere agricolo, destinata ad ospitare varie famiglie di contadini generalmente in pietra o anche in legno, con annessi stalla, fienile e altri locali, di norma disposti intorno ad un vasto cortile (aia).
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Case sparse – case disseminate nel territorio comunale a distanza tale tra loro da non poter costituire un nucleo urbano.
Riferimenti normativi – definizione ISTAT da dizionario dell'Urbanistica del prof. Giuseppe Platania

Caserma – costruzione militare eretta per abitazione, per l'istruzione e per l'educazione delle truppe e per il ricovero dei mezzi di pertinenza militare.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Casetta – manufatto accessorio di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo, realizzato normalmente nei giardini privati delle singole abitazioni.
È destinata al ricovero degli attrezzi da giardino e deve risultare priva di qualsiasi allaccio a servizi a rete (elettrico, idrico, fognario ecc.).
Può essere di tipo libero se realizzata in modo isolato, ovvero addossata se realizzata in adiacenza a costruzioni o a muri divisori o di recinzione.
Rientra nell'Attività Edilizia Libera e non influisce sugli indici di edificabilità del lotto di pertinenza.
Riferimenti normativi: Glossario per l'Edilizia libera – D.M. 02 Marzo 2018

Casetta addossata – vedi casetta

Casolare – casa di campagna rustica, piccola e per lo più isolata.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Castello – complesso storico fortificato destinato prevalentemente alla difesa.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Categoria catastale – suddivisione tipologica ai fini catastali delle unità immobiliari secondo l'utilizzo e cioè A (abitazioni), B (edifici collettivi), C (magazzini, negozi, autorimesse), D (immobili utilizzati a scopo imprenditoria, E (immobili speciali).
Esse rappresentano l'indice di riferimento per la classificazione e la determinazione delle rendite della maggioranza dei beni immobili, che è lo scopo principale del catasto.
Nell'ambito di queste categorie sono operate ulteriori distinzioni, a seconda delle caratteristiche possedute da ciascuna unità immobiliare dei vari tipi di immobile.
Ad esempio tra le abitazioni si distinguono nove categorie: con A1 si identificano gli immobili signorili, con A8 le ville e con A4 le abitazioni popolari.
Ogni categoria è poi suddivisa in classi, che identificano la qualità e lo stato dell'immobile; in certi casi si può anche arrivare ad avere 20 classi per la stessa categoria, con fortissime oscillazioni di valori.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Cavedio – cortile di dimensioni molto ridotte con la funzione di illuminare e arieggiare locali di servizio o comunque non abitabili; utilizzato per il passaggio di condutture principali di impianti, consentendone l'ispezione e la manutenzione.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Centro abitato – insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e di fine.
Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

La sua delimitazione avviene con delibera di Giunta comunale* ed è aggiornata periodicamente in relazione alle variazioni delle condizioni in base alle quali si è provveduto alle delimitazioni stesse.
In ogni caso un gruppo di case, senza servizi o esercizi pubblici non può costituire un centro abitato, né tale carattere può essere riconosciuto ai servizi o esercizi pubblici (quali una stazione ferroviaria, uno spaccio,una chiesa, ecc.) isolati dalla campagna anche se situati lungo le strade.
Il perimetro dei centri abitati deve essere definito soltanto dai comuni che non abbiano il PRG o il PF e non anche dagli altri comuni per il quali il centro abitato si identifica con gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico
*** la pubblicazione all'Albo Pretorio di questa specifica delibera dovrà durare trenta giorni anziché i 15 giorni ordinari.**
Riferimenti normativi – D. Lgs.vo 285/92, art. 3, 4. – DPR 495/92 art. 5 – Circ. Minist. 3210/67 – Cicolare Dir. Gen. ANAS 10 ott. 1968 n. 1350

centro storico – è definito centro storico, o insediamento urbano storico l'organismo urbano di antica formazione, anche se privo di elementi monumentali di rilievo, che ha dato origine alla città contemporanea, le cui strutture hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione.
Essi sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria e spazi inedificati contenuti all'interno dei loro perimetri così come identificati nelle tavole del PTPR ovvero, in modo più preciso, nelle tavole di PRG.
Riferimenti normativi – art. 43 delle NTA del PTPR del Lazio adottato con DGR n. 556 del 25.07.2007 e 1025 del 21.12.2007

Centro urbano (o centro edificato) – è l'insieme delle aree edificate con continuità e dei lotti interclusi delimitate, per ciascun centro o nucleo, da un perimetro continuo. Non possono essere compresi nei perimetri dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate da un processo di urbanizzazione.
Riferimenti normativi : L. 865/71 art.18

Certificato di abitabilità – vedi certificato di agibilità. Prima del DPR 380/2001 si distingueva dal certificato di agibilità per il suo specifico riferimento ad immobili di esclusiva destinazione residenziale.

Certificato di agibilità – atto amministrativo precedentemente rilasciato dal comune, attestante la rispondenza dell'immobile ai parametri stabiliti dalla normativa e riportati nell'elaborato tecnico allegato al PdC.
Esso attestava, altresì, l'idoneità delle caratteristiche igieniche e sanitarie dell'immobile in relazione all'uso al quale è destinato ed indicato nel titolo con il quale ne è stata autorizzata la realizzazione.
E' stato sostituito dalla Segnalazione Certificata di Agibilità.
Riferimenti normativi – D.P.R. 380/01

Certificato di destinazione urbanistica – è il documento rilasciato dal Dirigente del settore tecnico urbanistico attestante la disciplina urbanistica e l'insieme dei vincoli che presiedono all'utilizzazione a scopo edilizio di un qualsiasi terreno nell'ambito del territorio comunale.
La richiesta di certificazione deve essere fatta dal proprietario del terreno o da chiunque ne abbia interesse in carta legale o legalizzata ed accompagnata da apposito versamento per i diritti di segreteria.
Il rilascio deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta.
Riferimenti normativi – R.E. punto 1.2.3

Certificato di destinazione d'uso – è il documento rilasciato dal Dirigente del settore tecnico urbanistico attestante l'uso previsto per ogni singolo immobile, o sua porzione, dal relativo titolo abilitativi.
La richiesta di certificazione deve essere fatta dal proprietario dell'immobile o da chiunque ne abbia interesse in carta legale o legalizzata ed accompagnata da apposito versamento per i diritti di segreteria.
Il rilascio deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta.
In caso di immobili realizzati anteriormente al 1942 e privi di titolo abilitativi (in quanto non necessario all'epoca della sua edificazione) tale certificato è sostituito dal certificato catastale.

La richiesta di certificazione deve essere fatta dal proprietario del terreno o da chiunque ne abbia interesse in carta legale o legalizzata ed accompagnata da apposito versamento per i diritti di segreteria

Chalet – costruzione tipica di montagna ad uso abitativoin legno, con tetto spiovente e basamento in pietra.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Chiesa – edificio specificatamente dedicato al culto cristiano. Normalmente è classificabile come servizio privato ad eccezione di quando assume la funzione di "parrocchia" nel qual caso è annoverabile tra le destinazioni pubbliche.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Chiosco (o gazebo) – piccola costruzione in legno, o altro materiale leggero, generalmente ubicata nei parchi o su altri spazi pubblici per ospitare piccole attività commerciali di giornali, prodotti tipici o anche come luogo di ristoro.
Può costituire costruzione autonoma o essere annesso ad altre costruzioni.
È realizzabile in forma precaria, ad insindacabile giudizio dell'amministrazione, mediante PdC, a titolo gratuito, e non influisce, nei casi edificazione au aree private, sugli indici di edificabilità del lotto di pertinenza.
Il suo rilascio è, in ogni caso, subordinato all'acquisizione dei pareri di tutti gli enti che abbiano competenza nella disciplina dell'uso del territorio su cui lo stesso debba essere installato.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005) – RE punto 3.1.3.3

Chiostrina – cortile interno utile per arieggiare e illuminare i servizi di un fabbricato. Essa deve essere areata dal basso, risultare in comunicazione diretta con vie,per mezzo di corridoi o passaggi ed essere facilmente accessibile per la nettezza necessaria.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005) – RE punto 3.6.6

Ciglio stradale – Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, e simili).
Riferimenti normativi – DM 1404 del 1 aprile 1968

Circolazione – è il movimento, la fermata e la sosta dei pedoni, dei veicoli e degli animali sulla strada.
Riferimenti normativi – D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Classe catastale – suddivisione interna della categoria catastale sulla base di un differente livello qualitativo e reddituale ritraibile ordinariamente dall'unità immobiliare urbana.

Classe di superficie di un immobile ad uso abitativo – suddivisione della consistenza della superficie con cui si identifica il taglio di un appartamento secondo la seguente classificazione:
o piccolo: fino a mq. 45;
o medio piccolo: da mq. 45 a mq.70;
o medio: da mq.70 a mq. 120;
o medio grande: da mq. 120 a mq. 150;
o grande: oltre i mq. 150

Classe di superficie di immobile commerciale – suddivisione della consistenza della superficie con cui si identifica il taglio di una media e piccola struttura di vendita secondo la seguente classificazione:
o piccolo: fino a mq. 50
o medio: da mq.50 a mq. 100;
o medio grande: da mq. 100 a mq. 200;
o grande: oltre i mq. 200.

Classe di superficie di immobile ad uffici – suddivisione della consistenza della superficie con cui si identifica il taglio di un ufficio secondo la seguente classificazione:
o piccolo: fino a mq. 70
o medio: da mq.70 a mq. 100;

o medio grande: da mq. 100 a mq. 200;
o grande: oltre i mq. 200.

Classificazione sismica – vedi le voci sisma

Comparto edificatorio – ambiti territoriali individuati in sede di approvazione di piani particolareggiati, costituenti unità fabbricabili e comprendenti aree non edificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.
L'attuazione del comparto deve avvenire in modo unitario, anche se proposto da più soggetti aventi titolo. Esso viene, in genere, introdotto per superare le difficoltà di attuazione del piano dovute alla eccessiva frammentazione ella proprietà fondiaria.
Riferimenti normativi – Legge 1150/42, art. 23

Compatibilità Paesaggistica – Vedi autorizzazione paesaggistica postuma

comprensorio – complesso residenziale delimitato e caratterizzato da uniformità tipologica,solitamente con una propria viabilità interna, con eventuali servizi privati (guardiania, parco, strutture ricettive in genere)
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Completamento (zona di) –zona considerata satura, salvo alcune porzioni ancora suscettibili di edificazione. È caratteristica delle aree immediatamente a ridosso del centro storico.

Concessione Edilizia – provvedimento amministrativo sostituito dal Permesso di Costruire a seguito della entrata in vigore del Testo Unico sull'edilizia di cui al DPR 380/01. (vedi Permesso di Costruire).

Condominio – coesistenza di parti comuni di un edificio, delle quali il sngolo condomino è comproprietario di una quota indivisa.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Condono Edilizio – sanatoria degli illeciti edilizi effettuata mediante il pagamento, da parte di chi ha realizzato l'illecito, di una somma di denaro a titolo di oblazione.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Confine stradale – limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
Riferimenti normativi – D. Lgs.vo 285/92, art. 3 – DM Infrastrutture e Trasporti del 5.11.2001

Consistenza – insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato. Per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale ecc.)
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Consolidamento Conservativo- attività di messa in sicurezza degli elementi strutturali di un edificio, sia per quanto attiene all'aspetto prettamente statico che alla sua configurazione architettonica, senza sostituzione di elementi. Ad esempio costituiscono interventi di consolidamento conservativo le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione.

Convento – complesso residenziale tipico dell'organizzazione comunitaria della vita consacrata nella cristianità latina, soprattutto cattolica: in particolare, il convento è il luogo che ospita una comunità di un ordine mendicante

Copertura – struttura che delimita la parte superiore di un edificio allo scopo di proteggerlo dalle precipitazioni atmosferiche e dagli eccessi della temperatura esterna.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Corpo di fabbrica – complesso edilizio connotato da autonomia funzionale e da un carattere di unitarietà sotto il profilo morfologico e strutturale

Corridoio – spazio, generalmente di forma allungata, di collegamento tra più ambienti di una unità

immobiliare.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Corsia – parte longitudinale della strada di larghezza idonea a permettere il transito di una sola fila di veicoli.
Riferimenti normativi – D. Lgs.vo 285/92, art. 3 – DM Infrastrutture e Trasporti del 5.11.2001

Corsia di accelerazione – corsia specializzata per consentire ed agevolare l'ingresso ai veicoli sulla carreggiata
Riferimenti normativi – D. Lgs.vo 285/92, art. 3 – DM Infrastrutture e Trasporti del 5.11.2001

Corsia di decelerazione – corsia specializzata per consentire l'uscita dei veicoli da una carreggiata in modo da non provocare rallentamenti ai veicoli non interessati da tale manovra.
Riferimenti normativi – D. Lgs.vo 285/92, art. 3 – DM Infrastrutture e Trasporti del 5.11.2001

Corsia di emergenza – corsia, adiacente alla carreggiata, destinata alle soste di emergenza, al transito dei veicoli di soccorso ed, eccezionalmente, al movimento dei pedoni,nel caso in cui sia ammessa la circolazione degli stessi.
Riferimenti normativi – D. Lgs.vo 285/92, art. 3 – DM Infrastrutture e Trasporti del 5.11.2001

Corsia di marcia – corsia facente parte della carreggiata, normalmente delimitata da segnaletica orizzontale.
Riferimenti normativi – D. Lgs.vo 285/92, art. 3 – DM Infrastrutture e Trasporti del 5.11.2001

Corsia riservata – corsia di marcia destinata alla circolazione esclusiva di una o solo di alcune categorie di veicoli.
Riferimenti normativi – D. Lgs.vo 285/92, art. 3 – DM Infrastrutture e Trasporti del 5.11.2001

Corsia specializzata – corsia destinata ai veicoli che si accingono ad effettuare determinate manovre, quali svolta, attraversamento, sorpasso,decelerazione, accelerazione, manovra per la sosta o che presentano basse velocità o altro.
Riferimenti normativi – D. Lgs.vo 285/92, art. 3– DM Infrastrutture e Trasporti del 5.11.2001

Corte – spazio aperto delimitato in tutto o in parte a edifici
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Cortile – spazio scoperto, interamente compreso in un edificio ovvero tra più corpi di fabbrica, con lo scopo di dare aria e luce all'edificio stesso.
L'area libera dei cortili, anche se pensili, nelle nuove costruzioni, comprese in esse anche le sopraelevazioni, deve essere nella misura minima di 1/5 della somma delle superfici, senza detrazione dei vuoti, dei muri che li circondano.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Costo di produzione di un edificio – somma dei costi (diretti ed indiretti) di tutti i fattori produttivi impiegati. Le voci che costituiscono il costo di produzione di un intervento edilizio, sino al completamento dell'opera ed al conseguimento dei ricavi sono rappresentati dal:

- **Costo dell'area e delle aliquote dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri di concessione;**
- **Costo tecnico di costruzione dell'edificio;**
- **Spese generali afferenti la costruzione;**
- **Interessi passivi sui capitali impiegati;**
- **Utile del costruttore;**
- **Utile dell'imprenditore.**

Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Costruzione – Opera stabilmente fissa nel suolo, con o senza impiego di malta cementizia sempre ché, attraverso il sistema di collegamento, si abbia l'incorporazione dell'opera al suolo e la sua conseguente immobilizzazione rispetto a quest'ultimo. La costruzione esiste quando siano poste almeno quelle strutture essenziali che, assicurandole un minimo di consistenza, possano farla giudicare siccome "presente nella realtà" : deve sussistere la possibilità di procedere, con un sufficiente grado di certezza, alla ricognizione degli elementi strutturali dell'edificio, in modo tale che, seppur non necessariamente "abitato" o "abitabile", esso possa essere comunque individuato

nei suoi connotati essenziali, come identità strutturale, in relazione anche alla sua destinazione.
Riferimenti normativi: Cassazione 11.10.1969 n.° 302286 – TRGA sez. Bolzano 7.03.1997 n.97

Costruzione (nuova) - si intende per costruzione o nuova costruzione la realizzazione ex novo, ovvero l'ampliamento oltre il 20% della loro originaria consistenza, di:
o manufatti edilizi;
o opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
o infrastrutture e impianti;
o torri e tralicci;
o opere pertinenziali;
o depositi merci o materiali;
o ristrutturazioni urbanistiche.
Riferimenti normativi: art. 3 DPR 380 del 6 giugno 2001 e s.m. e i.

Costruzioni (o manufatti) marginali – costruzioni individuate da:
- **fabbricati o casette in legno con superficie minore di mq. 3,80 e per un'altezza massima di mt. 2,10;**
- **serre per coltivazione o protezione di piante fino a mq. 12,00;**
- **vasche per acquicoltura o per irrigazione, completamente interrate, e fino a mc. 24;**
- **manufatti isolati privi di copertura;**
- **tettoie, porcilaie, pozzi e simili, con altezze minori di mt. 2,1 e superfici inferiori a mq. 12.**

Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Cucina abitabile – si intende per tale una cucina attrezzata a consentire a 4 persone di mangiare comodamente sedute intorno ad un tavolo di dimensioni standard, l'ampiezza della cucina dovrà essere di almeno 6 metri quadrati.

Cunetta – manufatto destinato allo smaltimento delle acque meteoriche o di drenaggio, realizzato longitudinalmente od anche trasversalmente all'andamento della strada.
Riferimenti normativi – D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Curva – raccordo longitudinale fra due tratti di strada rettilinei, aventi assi intersecatisi, tali da determinare condizioni di limitata visibilità.
Riferimenti normativi – D. Lgs.vo 285/92, art. 3

D

Decoro Urbano – insieme delle norme e delle attività finalizzate a garantire la cura costante e la valorizzazione della città, sia in termini di pulizia che di realizzazione e manutenzione degli elementi di arredo. In particolare le attività di decoro urbano presiedono e disciplinano principalmente:
o la prevenzione e la repressione del vandalismo grafico (fenomeno writers) che deturpa monumenti superfici di immobili privati e pubblici, e l'arredo urbano in generale;
o il controllo, conservazione e ripristino degli elementi costitutivi dell'arredo urbano;
o monitoraggio, conservazione e ripristino degli elementi costitutivi dell'arredo urbano;
o controllo e segnalazione alle forze di Polizia Urbana ed al competente ufficio del settore Lavori Pubblici degli elementi della segnaletica stradale e turistica obsoleta o mancante;
o monitoraggio, contrasto e prevenzione dell'abusivismo pubblicitario;
o monitoraggio e segnalazione alla Polizia Urbana dei motorini e auto abbandonati;
o monitoraggio, intervento e segnalazioni alle Aziende dei servizi sulle situazioni di degrado segnalate dagli utenti, quali discariche, abbandono di masserizie, batterie, biciclette, materassi, vetri metalli, inquinamento acustico, magnetico e idrico.

Dehors - Per dehors si intende l'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
Il dehors può essere aperto, semichiuso o chiuso:
- è aperto quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non le fioriere;
- è semichiuso o chiuso quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto.

Il dehors è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo
complessivo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; è permanente se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per l'interno anno solare
Riferimenti normativi- Regolamento comunale

Demanio (comunale) – l'insieme dei beni naturali e infrastrutturali considerati inalienabili alla collettività cittadina:
spiagge, fiumi, acque sorgive, resti archeologici, acquedotti ecc. Il demanio è differente dal patrimonio (vedi).
L'elencazione completa dei beni demaniali si ricava da una serie di leggi. Per sdemanializzare un bene, cioè per toglierlo alla proprietà pubblica, è necessario procedere con una legge specifica per quel particolare bene; non va confusa la proprietà del bene con l'uso dello stesso che può essere concesso anche a soggetti privati.
Riferimenti normativi- Glossario del corso di studi del prof alazzot. Facoltà di Archiettura Università di Napoli

Demolizione – è l'azione mediante la quale viene abbattuto o rimosso un edificio preesistente, con conseguente perdita della sua volumetria. Ove non espressamente vietate sono autorizzate con semplice SCIA fatta salva l'acquisizione degli enti preposti alla tutela del fabbricato (ove soggetto a vincolo diretto o ubicato in zone soggette a vincolo paesaggistico - ambientale).
È, invece, soggetta a PdC quando l'azione è rivolta a conferire un diverso assetto plano-volumetrico al manufatto cui inerisce (es. eliminazione di una parte di uno stabile per la realizzazione di una terrazza)
Riferimenti normativi: art. 22, c.1, DPR 380/01

Demolizione e ricostruzione – La demolizione con ricostruzione si ha, nella tipologia di interventi denominati di ristrutturazione edilizia, quando per via della situazione di degrado del manufatto esistente sì rende tecnicamente ed economicamente consigliabile il recupero dello stesso attraverso interventi di demolizione e successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, ovvero nei casi di ristrutturazione urbanistica, quando attraverso tali interventi si vuole sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio esistente con altro diverso. L'assimilazione degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma alla categoria della ristrutturazione edilizia, con conseguente applicazione della relativa disciplina, non può essere invocata qualora non sussista un preesistente fabbricato, ma residuino in loco solamente alcuni ruderi.
Riferimenti normativi: Circ. Regionale 45/REC del 3/12/1999 – Corte di Cassazione sentenza n.° 22241 del 4/06/2008

Densità - è il rapporto tra una quantità di elementi (in genere abitanti) e lo spazio che li comprende (o li sopporta).
Si parla di densità abitativa/densità demografica. Misura in sostanza quante case, persone, o altri elementi che hanno a che fare col territorio, stanno su determinate superfici di riferimento. Più è alta più può indicare condizioni di pressione o, anche carico urbanistico.

Deposito di merci o materiali – attività che pur non integrando interventi edilizi in senso stretto, può determinare, comunque, una modificazione permanente dello stato materiale e della conformazione del suolo per adattarlo ad un impiego diverso da quello che gli è proprio in relazione alla sua condizione naturale ed alla sua qualificazione giuridica. La subordinazione di tale attività al permesso di costruire postula, in ogni caso la realizzazione di un quid pluris da individuarsi appunto nella permanente trasformazione del suolo e non la semplice occupazione di suolo mediante deposito di materiale o esposizione d merci a cielo libero. Non integra l'ipotesi di modificazione urbanisticamente rilevante la sola ripulitura del terreno quand'anche il suolo così ripulito sia destinato all'esposizione di autovetture a fini commerciali e deve pertanto essere assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui ale prime tre lettere dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001.
Riferimenti normativi: art. 3 DPR 380/01 – Cassazione sez.III n. 34754 del 13.09.2007 e TAR Puglia sez. I n. 1094 del 10.05.2010

Deroga - è l'atto con il quale un determinato provvedimento amministrativo, nel caso di specie il

PdC, viene autorizzato con modalità diverse da quelle ordinariamente in vigore.
Il rilascio del permesso di costruire in deroga è possibile solo qualora lo stesso non pregiudichi in termini significativi gli standard urbanistici dell'area interessata. La deroga può riguardare lo sviluppo dell'edificio in termini di superficie e/o di volumetria, altezze e/o distacchi.
Riferimenti normativi: art. 14 del DPR 6 giugno 2001 n. 380

Destinazione Urbanistica - indica l'utilizzo che, alla luce degli strumenti urbanistici vigenti, può essere fatto di un tale terreno, ovvero le attività che su di esso possono essere svolte. Le indicazioni specifiche sono riportate nel certificato di destinazione urbanistica

Destinazione d'uso – Indica l'uso (residenziale, produttivo, commerciale, terziario, direzionale, agricolo, spazi pubblici,) cui può essere destinato ogni singolo immobile. Le singole destinazioni ed il complesso degli usi e delle funzioni ammesse per gli edifici da realizzare o esistenti nelle singole zone sono stabilite, dallo strumento urbanistico. Nell'ambito delle singole zone potranno consentirsi anche particolari funzioni o usi non specificatamente contemplate nelle norme dei singoli strumenti urbanistici, siano essi generali o attuativi, purché concretamente riconducibili, per categoria a quelle consentite o in uso e non in contrasto, per motivi igienici e/o ambientali con il tipo di edificazione prevista per la specifica zona

DIA, denuncia di inizio attività (definizione): titolo abilitativo per il libero esercizio, da parte di privati, di attività edilizia (ora in parte sostituita dalla SCIA e dall'edilizia libera)

Diniego (di permesso di costruire) – è l'atto scritto con il quale l'Amministarzione comunale, a mezzo dell'Organo competente, comunica in modo esaustivo le ragioni concrete che impediscono al cittadino di conseguire il titolo edificatorio richiesto. La mancata risposta dell'Amministrazione entro il termine di 60 giorni dalla richiesta del PdC o dalla completa integrazione documentale, così come eventualmente richiesta dal Responsabile del procedimento costituisce diniego per silentium c.d. silenzio-rifiuto.
La comunicazione del diniego deve essere sempre preceduta, da una nota di avviso dell'avvio del procedimento del diniego contenente le motivazioni che impediscono il conseguimento del titolo abilitativi.
Riferimenti normativi: art. 7 L. 241/90 e s.m. e i.

Direzione lavori – attività svolta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, su incarico del committente per la verifica della buona e puntuale esecuzione dei lavori in conformità al progetto approvato dai competenti organi e di cui al relativo titolo ad edificare (ovvero a mantenere, recuperare o ristrutturare) un organismo edilizio o parte di esso.
Riferimenti normativi: art. 31 L. 1150/42 e s.m. e i.- art. 2 e segg. L.1086/71

Direttore dei lavori – è il tecnico cui compete l'attività di direzione dei lavori. Esso va designato ed incaricato dal committente in modo formale. Dell'avvenuta designazione e della contestuale accettazione da parte del professionista va data obbligatoriamente comunicazione scritta agli organi comunali e/o regionali in funzione delle specifiche competenze degli stessi, sempre prima del rilascio di eventuali titoli abilitativi comunali ovvero prima del rilascio di, autorizzazioni o nulla osta, ove espressamente richiesto dagli Enti delegati alla loro emissione.
Il d.l. è il fiduciario del committente per gli aspetti di carattere tecnico nonché del soggetto pubblico che ha rilasciato il titolo abilitativo –compresi, ove previsti, eventuali ulteriori nulla osta e/o autorizzazioni- circa l'esatta osservanza di quanto in esso contenuto.
L'incarico di direzione lavori, fatto salvo l'obbligo del rispetto degli obblighi contrattuali, può essere revocato dal committente in qualsiasi momento. In questo caso il committente ha l'obbligo di darne tempestiva comunicazione al Comune, agli altri Enti eventualmente interessati al corretto svolgimento dell'attività edilizia autorizzata ed alla ditta esecutrice dei lavori, nonché a provvedere alla contestuale nomina di un nuovo direttore dei lavori che, a sua volta, dovrà formalizzare presso lo stesso Comune, la propria accettazione.
Il professionista subentrante deve sottostare unicamente alle norme etiche e deontologiche del proprio Ordine di appartenenza.
Riferimenti normativi: art. 31 L. 1150/42 e s.m. e i.- art. 2 e segg. L.1086/71 – art. 29 DPR 380/2001 – art. 12 LR 15/2008

Diritto edificatorio - misura del quantum si può costruire su di un'area edificabile (vedi anche

edificabilità). E' definito dal piano regolatore – o dal PUGC – a seconda delle caratteristiche e dell'uso che si prospetta per una determinata area (residenziale, produttivo, ecc.).

Diritto di superficie – diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo altrui una costruzione di cui si acquisisce la proprietà.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Disimpegno – ambiente di ridotte dimensioni avente funzione di consentire acceso ad altri locali.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Dispositivo di ritenuta - Elemento tendente ad evitare la fuoriuscita dei veicoli dalla piattaforma o comunque a ridurne le conseguenze dannose. E' contenuto all'interno dello spartitraffico o del margine esterno alla piattaforma.
Riferimenti normativi - DM Infrastrutture e Trasporti del 5.11.2001

Distacco (tra fabbricati) – è la distanza tra fabbricati prospicienti misurata su un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato. La distanza o distacco minimo tra fabbricati è quella prevista dall'art. 9 del D.M. 1444/68 con l'inclusione dei balconi e di qualsiasi altro aggetto oltre 1,5 mt (vedi punti 8, 18, 30 dell'Allegato A del DGR 243 del 19/05/2017), esclusi i cornicioni e le gronde (come da Sentenza Cass. Civ. Sez. II 27 luglio 2006, n.° 17089) e tenendo conto di quanto previsto dall'art. 11 del D. Lgs.vo 115/2008 sulla deroga in merito alla distanza minima tra edifici. Come definito dalla Corte di Cassazione con sentenza 7285/2005, la misura della distanza si applica, in analogia con la distanza prescritta dall'art. 873 c.c., soltanto alle pareti che si fronteggiano e la misurazione deve essere effettuata in modo lineare e non radiale (o a raggio), come invece previsto in materia di vedute (art. 907 c.c.).
La larghezza degli intervalli di isolamento tra due edifici, cioè la distanza minima tra muri frontali di essi deve essere sempre –anche nel caso in cui entrambi le pareti non siano finestrate- non inferiore a 6 (sei) metri purché l'area frapposta sia sottratta al pubblico transito mediante chiusura. In caso diverso tali intervalli sono da considerarsi come strade. In nessun caso, negli intervalli d'isolamento, potranno consentirsi costruzioni di qualsiasi tipo, anche a carattere provvisorio, salvo temporanei ingombri. I distacchi non sono derogabili neanche con accordo tra vicini.
Riferimenti normativi : Circolare Regionale 45/REC del 3 dicembre 1999 – art. 6 L. 25/11/1962 n.° 1684 – D. Lgs 115/2008

Distanza dai confini – E' l'intervallo lineare minimo che intercorre tra il perimetro della superficie coperta del fabbricato (inclusi i balconi oltre 1,5 mt) e qualsiasi altro aggetto, esclusi i cornicioni e le gronde come da Sentenza Cass. Civ. Sez. II 27 luglio 2006, n.° 17089) ed il confine delle aree di proprietà diverse, o il confine di specifici Ambiti territoriali o il confine delle varie sedi di strade pubbliche. Essa deve essere sempre pari alla metà dell'altezza massima consentita per ogni singola zona edificabile ed in ogni caso non può essere inferiore a mt. 5,00.
Non soggiace alla presente disposizione il caso di frazionamenti di terreno successivi all'edificazione dai quali possano derivare distanze inferiori.
Il limite relativo alle distanze dai confini di proprietà diverse, purché si tratti di aree appartenenti allo stesso Ambito territoriale, può essere derogato, oltre che in sede di formazione di strumenti urbanistici attuativi, anche per accordo tra le parti, sempre che tra questi intercorra idoneo atto scritto con il quale, in forma valida ed efficace anche nei confronti di eventuali successivi aventi causa, si garantirà, tra i fabbricati da realizzare nei rispettivi fondi, il rispetto del distacco minimo di cui al successivo punto.
Detti limiti potranno essere derogati in caso di demolizione e successiva ricostruzione nella stessa area di sedime o in caso di sopraelevazioni per il raggiungimento delle altezze previste da strumenti urbanistici vigenti. Non sono derogabili le distanze del codice civile
Riferimenti normativi : Codice civile

Distanza dalle strade – è l'intervallo lineare minimo che intercorre tra il perimetro della superficie coperta del fabbricato e il ciglio stradale.
Le norme che disciplinano la distanza minima da rispettare nell'edificazione di nuove costruzioni in fregio a strade pubbliche varia in funzione della natura della strada e dell'Ente proprietario e dell'ubicazione del fabbricato in relazione al centro abitato (al suo interno o all'esterno) nonché alla destinazione urbanistica impressa dal PRG all'area oggetto dell'intervento.

Distanza dalle strade in centro abitato

1. Nelle zone indicate dal PRG valgono le distanze prescritte dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo, laddove da questi normate o in mancanza di indicazioni nel CdS;

2. Nelle zone perimetrate storiche post 1967 gli interventi di demolizione e ricostruzione conservano come distanza regolare la distanza minima dal ciglio stradale, come acquisita con la prima ed originaria costruzione;

3. In zona B è ammesso il riallineamento, alla distanza minima come sopra descritta, ai fabbricati esistenti;

4. Nei casi di rigenerazione urbana e/o riqualificazione urbanistica il Comune può prevedere una premialità volumetrica o di superficie per i progetti che prevedano l'allontanamento dal ciglio stradale nei limiti del Codice della Strada o per il miglioramento urbanistico della zona.

Distanza dalla strada fuori dal centro abitato - Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del CdS, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
a – mt. 60 per le strade di tipo A
b – mt. 40 per le strade di tipo B
c – mt. 30 per le strade di tipo C
d – mt. 20 per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali
e – mt. 10 per le strade vicinali di tipo F
Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
a – mt. 5 per le strade di tipo A, B
b – mt. 3 per le strade di tipo C, F
Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.
La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
Le prescrizioni contenute negli ultimi due commi non si applicano alle colture e alle opere preesistenti.
Nelle curve fuori dai centri abitati, la distanza va determinata in relazione all'ampiezza della curvatura, ed è soggetta alle seguenti norme:
a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei commi precedenti;
b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latistanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei commi precedenti in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.
Riferimenti normativi : art. 26 del DPR 492/1992 Regolamento di attuazione del Codice della strada

Distanza dalla strada (in corrispondenza di incroci)- In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia eguale al doppio delle distanze stabilite afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.
Resta fermo quanto prescritto per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956, n. 371, allegato 2). A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.
Riferimenti normativi: DM n. 1404 del 1 aprile 1968

E

Edicola –(vedi anche chiosco) struttura architettonica di piccole dimensioni, idonea ad essere installata su spazi pubblici, sui marciapiedi in prossimità della strada, in piazze, piazzette e slarghi o anche all'interno di parchi pubblici e destinata ad ospitare piccole attività, generalmente come rivendita di giornali, per il commercio di prodotti tipici locali o anche servizi pubblici di informazione turistica o altro. Per le procedure di installazione si rinvia alla voce Chiosco.

Edificio – (vedi anche fabbricato) la costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via ed abbia,eventualmente, una o più scale autonome.
Esso è caratterizzato da una autonoma struttura e contiene spazi utilizzabili stabilmente da persone, per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Edificio esistente – è considerato tale un edificio caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e delle coperture. Ai fini della condizione di esistenza non ha rilievo l'agibilità dell'immobile.

Edificio residenziale – costruzione destinata per una quota pari ad almeno l'ottanta per cento della sua volumetria, a destinazione residenziale. Viene di norma classificato in funzione delle tipologie abitative che lo caratterizzano, come di tipologia civile, di tipologia economica, di tipologia signorile. Le diverse tipologie caratterizzano un diverso grado dei livelli di finitura, gli specifici caratteri distributivi, la dimensione dei vani, completezza degli impianti tecnologici ecc.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1– luglio 2005)

Edificio residenziale plurifamiliare - fabbricato comprendente più unità immobiliari destinate ad abitazioni private.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Edificio residenziale promiscuo – (vedi anche fabbricato residenziale) fabbricato che comprende per la quota parte prevalente unità immobiliari destinate ad abitazioni private e per la parte restante unità ad usi non residenziali, purché compatibili con le norme edilizie.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Edificio residenziale unifamiliare – fabbricato destinato prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare.
Tale unità può essere isolata o aggregata in schiera.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Edilizia agevolata – edilizia realizzata mediante l'intervento dello Stato, consistente nella erogazione di mutui a tasso agevolato commisurato al reddito del nucleo famigliare.

Edilizia convenzionata – edilizia realizzata a seguito ed in forza di accordi contenuti in una convenzione stipulata tra il comune e costruttori che, in cambio di agevolazioni e sgravi si impegnano a praticare canoni di affitto e prezzi di vendita delle abitazioni inferiori a quelli di mercato.

Edilizia sovvenzionata – edilizia realizzata atotale carico dello Stato attraverso Enti istituzionalmente che costruiscono o recuperano abitazioni che fanno parte del patrimonio pubblico e sono affidate in locazione con canoni sociali.

Esecuzione di opere (comunicazione inizio di) – è l'atto mediante il quale il titolare del permesso di costruire o della S.C.I.A. comunica all'Amministrazione comunale, in forma telematica, con nota sottoscritta anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice, la data di inizio dei lavori.
Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- **Comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia di inizio dei lavori in calcestruzzo armato, ai sensi della legge 1086/71 e della legge 64/74, come recepito dal DPR 380/2001 e s.m. e i. ;**
- **Documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della legge 10/91 e s.m.i..**

Esercizi sportivi (fabbricati e locali per) – complessi strutturali a destinazione terziaria utilizzati per l'esercizio di attività sportiva o assimilata.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Espropriazione – è l'istituto giuridico in virtù del quale la pubblica amministrazione, nei soli casi previsti dalle leggi e dai regolamenti, può, con specifico e formale provvedimento provvedimento, acquisire o far acquisire ad un altro soggetto, per esigenze di interesse pubblico, la proprietà o altro diritto reale su di un bene, indipendentemente dalla volontà del suo proprietario, previo pagamento di un indennizzo. L'espropriazione è espressione del potere ablatorio che, in varia misura, tutti gli ordinamenti riconoscono alla pubblica amministrazione e che consente alla stessa di sacrificare l'interesse privato in vista di un superiore interesse pubblico (che, nel caso dell'espropriazione per pubblica utilità è solitamente – ma non esclusivamente – quello di realizzare un'opera pubblica).
Riferimenti normativi : DPR 327/2001 e s.m.i.

F

Fabbricato – la costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia, eventualmente, una o più scale autonome.
Riferimenti normativi: Circolare Ministero LL PP n.° 1820 del 23.07.1960

Fabbricato nuovo – vedi nuova costruzione.

Fabbricato recente – costruzione con vetustà di edificazione dai 5 ai 30 anni,
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Fabbricato residenziale – è tale quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (cioè il più della cubatura) ad uso di abitazione.
Riferimenti normativi: Circolare Ministero LL PP n.° 1820 del 23.07.1960

Fabbricato vecchio – costruzione con vetustà di edificazione di oltre 30 anni
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Fascia di pertinenza – striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. È parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3 – DM Infrastrutture e Trasporti del 5.11.2001

Fascia di rispetto – Aree nelle quali, per motivi di sicurezza o per fini pubblici, viene imposto un vincolo –di natura conformativa- a non realizzare opere che possano arrecare pregiudizio al bene (strada, autostrada, cimitero, ferrovia, elettrodotto, corso d'acqua, beni archeologici e architettonici) che la norma locale, regionale o nazionale intende tutelare. Nelle fasce "di rispetto" previste da PRG è vietata l'edificazione ma l'area interessata da detta fascia concorre al calcolo della volumetria realizzabile nel lotto edificatorio. Analogamente le fasce di rispetto di previsioni di viabilità decadute per decorrenza dei termini di esproprio concorrono al calcolo della volumetria realizzabile nel lotto edificatorio; le stesse potranno essere utilizzate per l'edificazione fatte salvo le sole aree di vincolo decadute che rimangono inedificabili. (rif. TAR Puglia (LE) Sez. I n. 312 del 20 febbraio 2018 - Cons. St., sez. V, 14.1.91, n. 44, CS, 1991, I, 40 - conf: Cons. Stato Sez. IV 31.1.2005 n. 253; T.A.R. Campania - Salerno, Sez. I, 27/11/2006, n. 2178; TAR Catania, I, 15.10.2007 n.1663, in cui si richiama Cass. Civ., Sez. I 6.9.2006 n. 19132; TAR Toscana n. 1982 del 2000)

Fascia di rispetto (da beni) archeologici o architettonici – area spropriativi le cui dimensioni sono determinate, di volta in volta, con specifico decreto ministeriale, in relazione al singolo bene da tutelare, al fine di evitare che possa esserne messa in pericolo l'integrità o limitata la fruizione. Da intendersi sempre, salva diversa specifica disposizione superiore, come vincolo di semplice arretramento.
Riferimenti normativi: art. 21 L.1089/1939

Fascia di rispetto (dal) cimitero – è la distanza, determinata "ope legis" in mt. 200, che deve essere interposta tra il cimitero (quale risulta dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune) ed il centro abitato, al fine di consentire la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti.
Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:
a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.
Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici.
La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.
Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.
All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.
Anche per il vincolo cimiteriale deve parlarsi di vincolo di arretramento.
La fascia di rispetto attuale del cimitero comunale è fissata in 50 mt giusto delibera di C.C. n. 14 del 27/06/2008.
Riferimenti normativi: art. 338 del RD 126571934 – art. 57 DPR 285/1990

Fascia di rispetto (da) corsi d'acqua – area non edificabile istituita al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella porzione di terreno immediatamente adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo.
Essa, per qualsiasi corpo idrico e fatte salve maggiori dimensioni imposte da disposizioni superiori o specifiche, ha una larghezza minima pari a 10 ml. A partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati. Questa fascia, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale, servirà ad assicurare la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche, oltre a facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.
Gli interventi di ripristino delle sponde dovranno prevedere la rinaturalizzazione degli alvei con l'eliminazione graduale delle pareti cementificate, eccetto che nelle aree ad alto rischio idraulico dove sia inevitabile il mantenimento di una portata elevata. In ogni caso dovrà essere garantita la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso idrico e quindi ridurre al minimo la crescita algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque.
Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:
è vietato qualsiasi tipo di edificazione; saranno consentiti solamente interventi di sistemazione a verde con impiego esclusivo di specie spropri autoctone, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature;
è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale. Tutti gli interventi da eseguire nella fascia di rispetto sono comunque soggetti all'autorizzazione prevista dal regio decreto 25 luglio 1904, n. 523, salvo quanto previsto per gli interventi a salvaguardia della pubblica incolumità.
Riferimenti normativi: D.Lgsvo 152/2006 RD 25/07/1904 n. 523

Fascia di rispetto (da) elettrodotti – il dimensionamento e l'uso delle fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle normative vigenti. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dagli elettrodotti rientrano nel computo della potenzialità edificatoria (vincolo di arretramento), ma le costruzioni debbono essere arretrate sino al limite di rispetto. Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità (art. 4 del DPCM 8 luglio 2003) ed alla portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto, come definita dalla norma CEI 11-60, che deve essere dichiarata dal gestore al Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio, per gli elettrodotti con tensione superiore a 150 kV e alle regioni, per gli elettrodotti con tensione non superiore a 150 kV. I gestori provvedono a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche delle autorità competenti.
Per effetto del Decreto Presidente della Repubblica 21 giugno 1968 n° 1062, sono stabiliti i limiti per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti.
Rispetto al cavo aereo più vicino, è ammessa l'edificazione ad una distanza minima di m 15,00.
La distanza istituita per le costruzioni, deve essere applicata anche alla vegetazione, dunque entro m 15,00 dal cavo più vicino, non potranno esistere essenze arboree o rami di queste.
Riferimenti normativi: DCPM 8 luglio 2003

Fascia di rispetto (da) linee ferroviarie – dette fasce hanno un'ampiezza pari a ml. 30,00 (D.P.R. N. 753/80). Tale distanza è computata a partire dalla rotaia più esterna. Entro tali fasce è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie. Depositi di pietre o di altri materiali devono distare almeno ml.6,00 (misurati in proiezione orizzontale) dalla più vicina rotaia, e ml. 2,00 dal ciglio degli sterri o dal piede dei riporti quando questi depositi si elevino al di sopra del livello della rotaia. Depositi di materiali combustibili devono distare almeno ml. 20,00 dalla più vicina rotaia. Quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano, possono essere autorizzate dall'Ente ferroviario competente, riduzioni alle distanze di cui ai commi precedenti.
Riferimenti normativi L. 12 novembre 1968 n° 1202 – DPR 11 luglio 1980 n° 753

Fascia di rispetto (da) strade ed autostrade – striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni depositi e simili.
È da intendersi come vincolo di semplice arretramento. Esso ha natura conformativa solo in relazione alle strade esistenti, mentre per quelle di previsione di PRG assume natura spropriativi in analogia a quello del sedìme stradale di progetto.
Tale vincolo, tuttavia, non ha come solo scopo quello di prevenire l'esistenza di ostacoli materiali emergenti dal suolo e suscettibili di costituire, per la prossimità alla sede stradale, pregiudizio alla sicurezza del traffico ed alla incolumità delle persone, ma è correlato alla più ampia esigenza di assicurare una fascia di rispetto utilizzabile, all'occorrenza, dal concessionario per l'esecuzione dei lavori, per l'impianto dei cantieri, per il deposito dei materiali, per la realizzazione di opere accessorie, senza limitazioni connesse alla presenza di costruzioni.
Le dimensioni delle fasce stradali e le attività eseguibili al loro sono disciplinate dagli artt. 16, 17, 18 e 19 del D. Lgs.vo 285/92 secondo le modalità operative e nei limiti indicati dall'art. 26 e seguenti del DPR 119 495/92(Regolamento di attuazione del Codice della Strada).
Ai proprietari o aventi diritto dei fondi confinanti con le proprietà stradali fuori dei centri abitati è vietato:
a) aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
b) costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;
c) impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni. Il regolamento, in relazione alla tipologia dei divieti indicati, alla classificazione di cui all'articolo 2, comma 2, nonché alle strade vicinali, determina le di stanze dal confine stradale entro le quali vigono i divieti di cui sopra, prevedendo, altresì, una particolare disciplina per le aree fuori dai centri abitati ma entro le zone previste come edificabili o trasformabili dagli strumenti urbanistici (art. 16 CdS)
In particolare:

- **fuori dai centri abitati la distanza dal confine per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo. La distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo;**
- **all'interno dei centri abitati, la costruzione o la ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non può essere inferiore a m 3 per le strade di tipo A (autostrade) e m 2 per le strade di tipo D (strade provinciali e comunali di interesse locale).Per le altre strade non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.**

All'interno delle fasce di rispetto è in ogni caso possibile realizzare, previa autorizzazione dell'Ente proprietario o gestore della strada:
- cabine elettriche;
- reti idriche, metanodotti, gasdotti e reti fognarie ivi compresi i relativi impianti necessari al loro corretto funzionamento;
- strade;
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92 (CdS), artt. 3, 16, 17, 18 e 19 – DPR 495/92 (Regolamento) art. 26 e segg.

Fascia di rispetto (da) metanodotti- cioè zone utilizzabili per usi non permanenti. Per non permanenti, s'intendono usi tali da consentire l'utilizzo del suolo senza la necessità di allestire strutture fisse o simili. Non si può realizzare niente che includa la sosta di persone od oggetti nella fascia di rispetto. E' possibile realizzare solo infrastrutture, mettendo in sicurezza il tratto di condotta interessata.
Ci sono due vincoli il primo riguarda la protezione del metanodotto il secondo riguarda la prevenzione di danni causati da incendi ed esplosioni. Riguardo il primo vincolo è di solito vietato costruire qualsiasi edificio nell'area entro i 12 metri (per lato) intorno al metanodotto esistente per evitare di causare danni all'impianto e varia a seconda del PRG, il secondo è regolato dal Dm 24 novembre 1984 e le fasce di rispetto sono variabili a seconda della pressione d'esercizio del Metanodotto e vietano qualunque costruzione che presenti la possibilità di un assembramento di persone
Riferimenti normativi: D.M. 24/11/1984 - D.M. 16/11/1999

Fascia di sosta laterale – parte della strada adiacente alla carreggiata, separata da questa mediante striscia di margine discontinua e comprendente la fila degli stalli di sosta e la relativa corsia di manovra.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Fascia di rispetto dai pozzi – area di protezione igienica a servizio dei pozzi . Essa avrà un raggio di ml.200 ed al suo interno non sarà consentito edificare nuove costruzioni. Saranno inoltre vietate tutte le attività incompatibili con l'obiettivo di cui sopra ed in particolare:
- **Dispersione o immissione in pozzi di reflui, fanghi e liquami anche se depurati.**
- **Accumulo di concimi organici.**
- **Realizzazione di nuove aree cimiteriali.**
- **Spargimento di pesticidi e fertilizzanti.**
- **Apertura di cave.**
- **Discariche di qualsiasi tipo.**
- **Stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze pericolose.**
- **Centri di raccolta, rottamazione di autoveicoli.**
- **Impianti di trattamento rifiuti.**

Riferimenti normativi: d.P.R. 236 del 1988

Filo edilizio – (vedi allineamento)

Fine lavori – atto con il quale il titolare del Permesso di costruire comunica, alla competente autorità comunale, il completamento delle opere necessarie a rendere pienamente fruibile la costruzione realizzata.
La comunicazione di fine lavori deve avvenire entro tre anni dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori.
Decorso tale termine il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla data di scadenza venga richiesta una proroga.

Finestra – (vedi infissi)

Finestra a raso – (vedi lucernari)

Fondiaria – (vedi superficie fondiaria)

Fondo rustico – insieme di terreni aventi natura agricola e costituenti un unico complesso aziendale

Frantoio – locale in cui sono collocati i macchinari utilizzati a frangere le olive per la produzione dell'olio. La destinazione di tali locali è ascrivibile all'uso agricolo se ubicata all'interno dell'azienda agricola e destinata esclusivamente (o prevalentemente – almeno il 75%) alla lavorazione dei prodotti dell'azienda medesima; diversamente la destinazione deve essere ascritta agli usi produttivi (servizi privati).

Fronte di un edificio (principale) – sinonimo di facciata o prospetto. Rappresenta il lato di un edificio rivolto verso lo spazio pubblico caratterizzato da elementi architettonici di maggior rilievo e nel quale generalmente (ma non necessariamente) è ubicato l'ingresso principale.

G

Gazebo – struttura leggera da giardino, di pertinenza di edifici a carattere residenziale (o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi - ove consentito) costituito da struttura verticale astiforme in legno o metallo, con esclusione dell'alluminio anodizzato, con copertura in telo, vetro, canniccio, legno, ferro, completamente aperta su tutti i lati e avente:
o Altezza al colmo non superiore a mt. 3,20;
o Superficie coperta non superiore a mq. 18,00 e, comunque, ad un decimo della superficie a giardino.
La sua realizzazione, fatta salva l'acquisizione dei pareri degli Enti preposti alla tutela paesaggistica ed ambientale, se di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo, può avvenire in Attività Edilizia Libera, ovvero con C.I.L.A., e non incide sulle capacità edificatorie dell'area sulla quale deve essere posizionato. La superficie occupata è, tuttavia, considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico ed a tale scopo ne deve essere verificata la compatibilità con le norme di PRG.
Non è ammesso più di un gazebo per villino o per unità immobiliare unifamiliare.
Riferimenti normativi: RE punto 3.1.17.

Giardino privato – area scoperta coltivata a fiori e piante ornamentali ed attrezzata con idonee strutture,annessa ad uno o più corpi di fabbrica, comune o di pertinenza esclusiva di una singola unità immobiliare, solitamente destinata ad uso privato.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Giardino pubblico (o parco pubblico) – aree a verde, generalmente ampie, pubbliche o asservite ad uso pubblico destinate a scopo ricreativo o ad uso sportivo; l'impianto del verde è a carattere estensivo e la vegetazione presente deve possedere caratteristiche di notevole resistenza a calpestio ed agli utilizzi tra i più diversi, nonché facilità di gestione. Occorre prevedere essenze arboree in prevalenza autoctone, rispettandone i corretti sesti di impianto, ed utilizzare per le superfici a pratomiscugli di piante erbacee idonei per la destinazione d'uso. La progettazione deve tenere conto anche della viabilità di accesso ed interna ciclopedonabile, dei servizi e dei parcheggi; l'area deve essere attrezzata con opportuni contenitori di rifiuti dei quali dovrà essere garantito lo svuotamento frequente.

Golfo di fermata – parte della strada, esterna alla carreggiata, destinata alle fermate dei mezzi collettivi di linea ed adiacente al marciapiede o ad altro spazio di attesa per i pedoni.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Grande magazzino – esercizio di vendita di prodotti non alimentari, con almeno 5 reparti per articoli di diverso settore merceologico e con una superficie di vendita superiore a mq. 400
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

I

Illuminazione locali – (vedi aerazione)

Immobile – (vedi edificio o fabbricato)

Impianto – è tale qualsiasi costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.
Sono ad esempio impianti le strutture tecnologiche:
o macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici);
o silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno;
o bacini di accumulo di liquidi o liquami, torri piezometriche, tralicci, nastri trasportatori, cabine elettriche, centrali termiche non di pertinenza di edifici,impianti di trasformazione di energia, impianti di potabilizzazione e di depurazione, discariche,isole ecologiche ed inceneritori di rifiuti, autosilos meccanizzati;
o quanto può a tutti i predetti essere assimilato.
Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere persone, ma prive di copertura quali ad esempio:
o gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti;
o campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto con relative gradinate (che non diano luogo a locali sottostanti), piscine e simili

Impianti tecnologici- sono impianti tecnologici degli edifici, sia residenziali che produttivi o commerciali, i meccanismi destinati all'accesso, all'aerazione, all'illuminazione, alla depurazione o smaltimento dei rifiuti ed alla climatizzazione. In particolare sono tali gli impianti: elettrici, idraulici, di distribuzione del gas, di riscaldamento, condizionamento, sollevamento, per le comunicazioni, telecomunicazioni, per la compattazione, differenziazione e la conservazione dei rifiuti solidi urbani in accordo con le normative vigenti.

Indici Urbanistici - servono per quantificare lo stato di fatto (carico urbanistico) e normare lo sviluppo futuro (piani urbanistici)

Indice di fabbricabilità fondiario - esprime la superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF). Il rapporto è espresso in mq/mq.
Rifermenti normativi: D.M. 2 aprile 1968, n. 1444

Indice di fabbricabilità territoriale - esprime la superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (ST). Il rapporto è espresso in mq/mq.
Rifermenti normativi: D.M. 2 aprile 1968, n. 1444

Indice di piantumazione arborea - indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) da mettere a dimora nelle singole zone, per ogni ettaro di terreno edificabile. con eventuale specificazione delle essenze.

Indice di piantumazione arbustiva - Indica il numero di arbusti (n/ha) da mettere a dimora nelle singole zone, per ogni ettaro di terreno edificabile. con eventuale specificazione delle essenze.

Indice di utilizzazione fondiaria – è un indice di verifica dell'uso edilizio che si è fatto di un determinato lotto edificabile ed esprime la superficie utile lorda massima realizzata per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF). Il rapporto è espresso in mq/mq.
Rifermenti normativi: D.M. 2 aprile 1968, n. 1444

Indice fondiario di copertura (degli edifici) - esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria di pertinenza (o, comunque, impegnata ai fini dell'ammissibilità della superficie utile lorda (SUL) della costruzione stessa).

Indice territoriale di copertura - esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie territoriale di un determinato comparto edilizio (o, comunque, impegnata ai fini dell'ammissibilità della superficie utile lorda (SUL) della costruzione stessa).

Indice di permeabilità - Esprime il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF).

Inferriata - Grata di ferro di forme semplici, usata a solo scopo di protezione di finestre e porte-finestre, o in luoghi di detenzione anche per chiusura di porte di accesso e di comunicazioni

Infrastrutture (e impianti) – Elementi tecnologici e/o a rete (ovvero che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri di connessione fra due punti del territorio)funzionali all'efficienza ed alle relazioni di un territorio.
Nell'edilizia essi rappresentano l'insieme degli elementi che vanno a strutturare un ambiente costruito per adeguarlo a particolari esigenze dell'uomo. Specificatamente nei trasporti è l'insieme di strade, autostrade, ferrovie e canali, cioè tutto quello che consente di poter far muovere passeggeri e merci da una località all'altra.
Sono pertanto infrastrutture le opere a rete:
o per la mobilità (strade, percorsi pedonali e ciclabili,piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili);
o per il trasporto dei materiali energetici, (oleodotti, gasdotti, elettrodotti);
o di comunicazione (rete telefonica, emittente televisiva, emittente radiofonica);
o vitali (acquedotti);
o di scarico (fognature).
Energia, trasporti e telecomunicazioni sono chiamati "servizi primari", intendendo che una loro accessibilità a basso costo è necessaria per la crescita dell'economia. Solitamente le relative opere infrastrutturali nascono di proprietà statale perché sono costruite nei decenni usando le tasse di tutti i contribuenti.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005) - WIKIPEDIA enciclopedia libera

Inizio lavori – atto scritto con il quale il titolare del permesso di costruire, comunica alla competente autorità comunale da data di effettivo inizio dei lavori.
La comunicazione di inizio dei lavori deve essere data entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire e deve contenere:
o La data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in cemento armato e della relativa autorizzazione (ovvero copie, in allegato, degli stessi documenti).
o I nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione lavori e della loro esecuzione.
Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al comune, a cura del titolare del Permesso di costruire, contestualmente all'avvenuta variazione

Insegne - Si definisce "insegna" la scritta in caratteri alfanumerici, completata eventualmente da simboli o da marchi, realizzata e supportata con materiali di qualsiasi natura, installata nella sede dell'attività a cui si riferisce o nelle pertinenze accessorie alla stessa. Può essere luminosa sia per luce propria che per luce indiretta.
Rifermenti normativi: Codice della strada – RE punto 3.5.11

Intercapedine – è costituita dal vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenuti.
La larghezza massima delle intercapedini non può superare i mt. 1,20. Maggiori dimensioni, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte delle Società concessionarie.
Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno mt. 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.
Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale di qualsiasi genere ed utilità.
Rifermenti normativi: RE punto 3.6.7

Interrati (locali) - detto A il piano naturale del terreno che coincide con il piano di campagna circostante il fabbricato e B il piano orizzontale contenente la faccia inferiore (intradosso) del solaio di copertura del locale, si definisce:
Locale interrato quando la differenza B - A è inferiore a 1/3 dell'altezza del locale;
Locale seminterrato quando la differenza B - A è compresa fra 1/3 e ½ dell'altezza del locale;
Locale assimilabile a fuori terra quando la differenza B - A è superiore a ½ dell'altezza del locale.
Rifermenti normativi: D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303

Intersezione a livelli sfalsati – insieme di infrastrutture (sovrappassi;sottopassi e rampe) che consente lo smistamento delle correnti veicolari fra rami di strade poste a diversi livelli.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Intersezioni a raso (o a livello) – area comune a più strade, organizzata in modo da consentire lo smistamento delle correnti di traffico dall'una all'altra di esse
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Intervento di urgenza – intervento eseguibile direttamente o su ordinanza del sindaco, nel rispetto delle normative vigenti, dal proprietario di immobili interessati da condizioni di pericolo per la stabilità degli stessi o di parti di essi e, comunque, quando si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità del sito o dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone.
L'ufficio comunale, al quale – salvo che l'esecuzione dei lavori avvenga a seguito di ordinanza sindacale- dovrà essere data tempestiva comunicazione entro le 24 ore successive, ne riconoscerà immediatamente lo stato dandone immediata comunicazione al sindaco.
I lavori eseguibili in urgenza sono soltanto quelli necessari a rimuovere la paventata situazione di pericolo e consistono in operazioni di puntellamento, riparazione, sgombero o demolizioni –anche parziali- di edifici.
Se il pericolo non fosse ritenuto imminente il compettente Ufficio comunale provvederà, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs.vo267/200, a comunicare al proprietario, con apposita ordinanza, l'ingiunzione ad eseguire i lavori in un tempo fissato provvedendo ad acquisire nel frattempo le autorizzazioni ed i nulla osta eventualmente previsti dalla legge, dai competenti organi di tutela del territorio.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 267/2000, art. 107

Ipermercato - tipologia di operatore della grande distribuzione organizzata (GDO). È caratterizzato da un'area attrezzata per la vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore ai 2.500 m².

Isola di canalizzazione – parte della strada, opportunamente delimitata e non transitabile, destinata ad incanalare le correnti di traffico.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Isola salvagente – vedi salvagente.

Isola spartitraffico – vedi spartitraffico.

Isolamento - l'insieme dei materiali utilizzati nelle costruzioni per ridurre lo scambio di calore tra l'interno e l'esterno di un edificio e viceversa

Isolato – spazio costruito (o edificabile) omogeneo di dimensioni limitate, costituito da uno o più edifici, circondato da strade.

Istituto di cura (vedi ospedale)

Itinerario ciclopedonale – strada locale, urbana, extraurbana o vicinale, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 2

Itinerario internazionale – strade o tratti di strade facenti parte degli itinerari così definiti dagli accordi internazionali.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 2

L

Laboratorio – locale o gruppi di locali costituenti un'unità immobiliare con destinazione terziaria adibiti all'esercizio di un mestiere ovvero ad attività artigianale, a carattere non imprenditoriale, con eventuale vendita al dettaglio nel quale gli artigiani provvedono alla lavorazione di semilavorati in prodotti finiti.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Lastrico solare – copertura a terrazzo, praticabile o non, di un intero corpo di fabbrica o parte di esso.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Lavori iniziati - i lavori si dicono iniziati allorché le prime operazioni effettive siano state intraprese in cantiere, dopo la preparazione e la definizione dei disegni esecutivi. Per esempio, la messa a punto del cantiere, l'arrivo dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione.
Rifermenti normativi: Circolare Ministero LLPP n. 1820 del 23.07.1960

Lavori in corso – si dicono tali i lavori iniziati e non ancora ultimati
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Lavori ultimati – (opere costruite) I lavori si dicono ultimati quando siano terminate tutte le opere necessarie a rendere pienamente fruibile un locale e sia stato richiesto il certificato di agibilità.
Rifermenti normativi: Circolare Ministero LLPP n. 1820 del 23.07.1960

Licenza edilizia – denominazione di un vecchio atto alazzotto per l'esercizio dell'attività edilizia, oggi sostituito dal permesso di costruire

Linea di gronda – limite inferiore della falda di un tetto da cui defluisce l'acqua piovana. Estensivamente definisce anche le linee di colmo,di marcapiano di un edificio.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Linea di spiccato (o linea di fabbrica) – allineamento lungo il quale si costruisce la facciata di un edificio

Livelletta – tratto di strada a pendenza longitudinale costante.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Locale – stanza, vano, ambiente di un edificio destinato ad una determinata funzione.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Locale accessorio – (vedi vano accessorio)

Locale di abitazione – (vedi vano utile) in un alloggio i locali di abitazione sono: le camere da letto, le sale soggiorno, le cucine e le sale da pranzo ed in genere tutti i vani di superficie superiore a mq. 9 interni all'abitazione.

Locale di servizio – sono tali quei locali per i quali, anche se non dotati dei requisiti per la permanenza delle persone (aeroilluminazione, altezza interna o altro) sono ammesse destinazioni complementari all'alloggio di pertinenza quali depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage ecc

Locale seminterrato – ambiente che, per parte della sua altezza, si trova sotto la quota dello spiccato (o quota del terreno esterno a sistemazione avvenuta. Tale locale può essere adibito ad abitazione e/o a ad altro uso (servizi, commercio, produttivo ecc.) purché almeno il 50% della sua volumetria risulti fuori terra.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Locale sotterraneo – ambiente la cui quota di intradosso del solaio di copertura risulti inferiore o pari alla quota di spiccato. Tali locali, normalmente destinati a garage, deposito, cantina ecc. non possono essere adibiti ad uso residenziale mentre possono, eventualmente e se forniti di specifica autorizzazione della competente ASL, essere destinati ad usi diversi quali servizi, commerciali, produttivi ecc. sempre che tali destinazioni siano compatibili con la destinazione di zona prevista dal PRG.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Locale sottotetto – ambiente posto tra l'estradosso del solaio costituente il soffitto dell'ultimo solaio abitabile ed il solaio di copertura di tutto o di parte dell'edificio. Tali locali, normalmente destinati a soffitta o locali di sgombero, possono essere anche utilizzati a residenza ove ciò sia consentito dallo strumento urbanistico o da specifiche disposizioni legislative.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005) RE allegato A

Locale tecnico - ambiente utilizzato per allocazione degli impianti tecnologici quali impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazione.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Locale accessorio a servizio diretto (dei vani principali) – ambiente non suscettibile di reddito proprio, strutturalmente necessario per l'utilizzazione di quelli principali, posto sul loro stesso piano e con essi comunicanti.
Sono generalmente locali accessori: ingresso-corridoio o disimpegni, ripostigli, guardaroba, bagni, scale interne.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Locale accessorio a servizio indiretto (dei vani principali) – ambiente di uso esclusivo dell'unità immobiliare cui serve, ma non strutturalmente necessario per l'utilizzazione dei vani principali. Può essere ubicato nello stesso fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, ma in un piano diverso da quello in cui sono situati i vani principali dell'abitazione stessa.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Locanda – impresa di tipo alberghiero/ricettivo che dispone di poche camere. Si divide in classi.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Loggia – portico aperto su uno o più lati, munito di ringhiera o parapetto, sito generalmente sul lato esterno di un edificio, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)RE allegato A

Lottizzazione – intervento urbanistico realizzato generalmente da privati, teso a frazionare in singoli lotti un comparto edilizio e ad organizzarlo, attraverso la realizzazione di un sistema compiuto di opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, reti fognarie, idiriche, elettriche ecc.), affinché possa ospitare la realizzazione di manufatti edilizi destinati alla residenza o ad altre attività.

Lotto – è la porzione di territorio, non definita né dimensionalmente né dal punto di vista della proprietà, totalmente o parzialmente compresa nel perimetro di un'area o "zona omogenea" di PRG, o di altro strumento di pianificazione territoriale, sulla quale può essere richiesto un permesso di costruire nel rispetto delle norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti o nella quale insistono manufatti che abbiano con esso un rapporto di pertinenzialità, ancorché questo ultimo si sia configurato a seguito di titolo abilitativi postumo rilasciato in forza della legge 47/85 e s.m.i.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Lotto di pertinenza di un fabbricato – è il lotto di terreno che, insieme alla specifica particella sulla quale insiste l'immobile, deve ritenersi urbanisticamente vincolato in forza della realizzazione di un intervento edilizio con il quale si sia stabilito, a mezzo di regolare atto d'obbligo registrato e trascritto, ovvero per semplice situazione di fatto (purché indicata nella richiesta del titolo edilizio) un rapporto pertinenziale, sulla base delle norme urbanistiche vigenti al momento della realizzazione del fabbricato, superficie disponibile/cubatura realizzata.
Nel caso di richieste di concessioni edilizie in sanatoria conseguenti a condono edilizio, per lotto di pertinenza deve sempre intendersi la particella di terreno su cui insiste l'immobile.

Lotto intercluso – è la porzione di terreno, libera da costruzioni inserita all'interno di un comparto edilizio omogeneo, prevalentemente edificato e dotato delle opere di urbanizzazione primaria, di dimensione pari almeno a quella del lotto minimo della zona di appartenenza e comunque inferiore al doppio dello stesso lotto minimo, non suscettibile di eventuale destinazione pubblica, che sia delimitato per almeno due lati da lotti sui quali insistono fabbricati regolarmente edificati, o comunque sanati o suscettibili di sanatoria, e per i restanti lati da strade o da aree con diversa destinazione urbanistica.
Ai fini della configurazione di lotto intercluso esso non deve derivare da frazionamenti o atti di alienazione successivi alla data di adozione del vigente piano regolatore.

Lotto edificato – è tale ogni lotto occupato da costruzioni regolarmente autorizzate o sanate o, ancora, sanabili la cui consistenza sia pari o superiore al 20% della potenzialità edificatoria assegnata dai vigenti strumenti urbanistici al lotto stesso o comunque da una costruzione di almeno 90 mc

Lotto minimo – superficie minima ammissibile per la realizzazione di interventi edilizi diretti, finalizzati alla realizzazione di un solo corpo di fabbrica in base allo strumento urbanistico vigente.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Lucernari – finestre da tetto o per terrazzi con diverse tipologie e forme

M

Magazzino – struttura a destinazione terziaria, ovvero unità immobiliare generalmente ubicata al piano terra, interrato o seminterrato di edifici residenziali, commerciali o rurali,utilizzata esclusivamente a deposito merci senza svolgimento di attività diverse dal semplice carico e scarico merci.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Mansarda – ambiente sito sopra il piano di imposta della falda del tetto, che assume una forma spiovente e che viene adeguatamente finestrato nelle falde a mezzo di abbaini, velux, finestre a raso o altro

Manufatto edilizio – termine generico riferito a qualsiasi costruzione e di qualunque tipologia, realizzata dall'uomo con materiali correnti nell'attività edilizia, capace di incidere sull'assetto urbanistico ed edilizio del territorio, destinata a dare utilità prolungata nel tempo, ancorché a termine, in relazione al'obiettiva ed intrinseca destinazione naturale del manufatto.
Rifermenti normativi: giurisprudenza, vedi fra le altre TAR Abruzzo, Pescara, sez. I 26.05.2010 n.° 562 e altre

Manufatti diversi – si vogliono racchiudere in tale categoria tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture.
A titolo esemplificativo sono manufatti diversi:
o le opere di sostegno e di contenimento - muri di sostegno e contenimento,briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, barriere antirumore e simili;
o le recinzioni – in qualunque materiale, eccetto la sola siepe viva;
o le pavimentazioni – massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
o i manufatti di servizio urbano e di arredo urbano – fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;
o le opere cimiteriali (non aventi caratteristiche di edificio) – tombe, steli,monumenti funebri;
o le opere provvisionali – ponteggi,puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio e simili.

Manufatto precario (o provvisorio) – è un manufatto la cui necessità di impianto è determinata da esigenze di un uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo, con conseguente e sollecita sua eliminazione allo scadere del tempo per il quale è autorizzato. Non è sufficiente, infatti, a configurare la "precarietà" di un immobile la circostanza che si tratti di un manufatto smontabile e non infisso al suolo.
Rifermenti normativi: Cassazione Penale, sez. III^ del 27 settembre 2004 n.° 37992

Manufatti leggeri - Per manufatti leggeri si intendono opere non utilizzate come abitazione o come luogo di lavoro, caratterizzate normalmente da una agevole possibilità di realizzazione e rimozione e dalla non stabile incorporazione al suolo, quali i gazebo e i capanni, i ripari, i ricoveri, i magazzini per gli attrezzi ecc., utilizzati come deposito o per altri usi che non prevedono la permanenza di persone al loro interno e che siano ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti. Occorre distinguere queste opere dagli interventi minori privi di un significativo impatto urbanistico ed edilizio, come gli elementi di arredo delle aree pertinenziali, i pergolati ed altre analoghe strutture integrate alla vegetazione, i quali rientrano nell'attività edilizia libera.
Rifermenti normativi: DPR 380/01.

Manutenzione Ordinaria – è l'insieme delle operazioni di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, tra i quali, a titolo esemplificativo:
• Tinteggiatura o ripulitura, interna ed esterna, con eventuale rifacimento di intonaci;
• Riparazione o sostituzione di infissi e pavimenti, interni ed esterni;
• Verniciatura di cancellate, porte di sicurezza, grigliati metallici ed infissi speciali di protezione contro i furti o le intemperie;
• Creazione, riparazione o ammodernamento di impianti tecnici e sanitari di ogni genere, che non comportino la costruzione di nuove volumetrie, modifica di tramezzature o interventi di tipo strutturale;
• Sistemazione di parchi e giardini a servizio dell'edificio, quando ciò non comporti movimenti di terra non superiori a cm. 30,00, salvi i diritti di terzi confinanti.
Rifermenti normativi: DPR 380/2001 art. 3

Manutenzione Straordinaria – è l'insieme delle operazioni e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, tra queste oltre a quelle di cui al precedente punto "a", vanno comprese, sempre a titolo esemplificativo, anche le seguenti operazioni:
• Consolidamento e risanamento di strutture verticali esterne ed interne;
• Consolidamento o sostituzione parziale o totale di strutture orizzontali, architravi, solai e coperture, a condizione che queste non comportino variazioni delle quote all'intradosso delle medesime strutture;
• Demolizione o costruzione di tramezzi e muri divisori interni, anche portanti;
• La destinazione di uno o più locali interni a nuovi servizi igienici o a centrali tecniche;
• Rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esistenti, interni ed esterni, quali intonaci, imbotti, mostre, cornici, davanzali, zoccolature, pavimenti, gradi e sottogradi di scale interne ed esterne, manti di copertura, ecc., a condizione che detti interventi siano eseguiti con materiali della stessa natura colore e forma di quelli preesistenti.
Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica della forma, dimensione e posizione di porte e finestre, abbaini ed ogni altra apertura esterna, nonché la modifica della posizione e della pendenza di rampe e scale se esterna.
Rifermenti normativi: DPR 380/2001 art. 3

Manutenzione del patrimonio arboreo (o boschivo) – si intendono le opere di manutenzione richiedano
autorizzazione paesaggistica e/o rilascio di titolo abitativo da parte del comune, con esclusione di quelle che sono eseguibili con la sola autorizzazione forestale (taglio colturale del bosco ceduo, forestazione, riforestazione, opere di bonifica, antincendio e di conservazione).
Devono intendersi comunque assoggettati alla disciplina tutti gli alberi di proprietà pubblica o privata che presentino un fusto con una circonferenza, ad un metro dal colletto, di almeno 60 cm nonché tutte le alberature il cui impianto sia stato imposto per motivi di mitigazione ambientale in sede di rilascio di eventuali titoli a costruire.
Non sono soggette ad autorizzazione amministrativa, ma a sola comunicazione, le potature che riguardino una porzione della chioma inferiore al 20%. Sono invece, di norma, vietate le capitozzature.
Il taglio delle alberature dovrà essere limitato ai soli casi strettamente necessari ovvero:
- esecuzione di lavori di sistemazione ed allargamento stradale;
- esecuzione di aperture di visibilità in corrispondenza di intersezioni, curve, segnali fissi;
- presenza di alberature instabili, ammalate o che possano creare pregiudizi alla stabilità ed alla sicurezza di immobili.
In tutti questi casi, o comunque, in ogni caso in cui, per qualsiasi diversa ragione, venga ritenuto necessario procedere al taglio di alberi dovrà sempre essere prevista e garantita con apposita cauzione o polizza fidejussoria la messa a dimora di una nuova pianta della stessa specie di quella tagliata o, se diversa, di una specie autoctona. La nuova pianta dovrà avere una dimensione minima della circonferenza del fusto ad un metro dal colletto pari a cm 60.
Le ragioni che sottintendono l'abbattimento dovranno risultare da apposita relazione di un agronomo tecnico forestale.

Marciapiede – parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta destinata ai pedoni.
Le strade, soprattutto se urbane, devono, di norma, essere dotate di marciapiede su ambo i lati, sopraelevati di cm. 10-15, rispetto al piano stradale o comunque chiaramente distinti dalla carreggiata.
I marciapiedi di nuova realizzazione devono avere una larghezza minima di mt. 1,50 compreso il bordo ed essere dotati, negli incroci ed in corrispondenza degli attraversamenti, di appositi accorgimenti conformi alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino; l'eventuale dislivello dovrà essere compreso tra 0 e 2 cm.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Microzona Catastale – porzione di territorio comunale ovvero di zona censuaria che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici,nonché nella dotazione di servizi ed infrastrutture urbane. È individuata da uno o più fogli contigui, o parte di essi, facenti parte della mappa catastale ed appartenenti allo stesso comune.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Misure di salvaguardia – (vedi voce salvaguardia)

Monolocale (monocamera) - è un appartamento, solitamente di modeste dimensioni, costituito da una singola stanza adibita a cucina, soggiorno e camera da letto, e da un servizio igienico - monolocale (alloggio monostanza) per una persona 28mq; monolocale (alloggio monostanza) per due persone 38mq.
Rifermenti normativi: DM Sanità del 5 luglio 1975

Montacarichi – impianto di sollevamento destinato al trasporto verticale delle merci e materiali.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Motel – impresa di natura alberghiera che offre i suoi servizi a coloro che principalmente viaggiano su automezzi.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Mulattiera – vedi sentiero

Mulino – complesso edilizio di natura agricola costituito da attrezzature e strutture atte alla macinazione dei cereali.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Multiproprietà - diritto di godimento perpetuo e periodico di un immobile da parte di più soggetti che ha luogo quando un partecipante acquista una quota di un appartamento facente parte di un compendio immobiliare.
L'acquirente ha il diritto di usufruire dell'immobile, comprensivo delle parti comuni, perpetuamente, ma solo per un determinato periodo dell'anno (generalmente articolato in settimane). I diritti dei proprietari sono identici a quelli di chi ha la proprietà nella sua interezza, per cui la quota può alienarsi, affittarsi, passare in successione.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Muro – parete verticale interna o esterna appartenente ad edifici o unità immobiliari generalmente aventi funzioni portanti.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Muro di sostegno - si intende un manufatto murario con la funzione principale di sostenere, o contenere, fronti di terreno di qualsiasi natura e tipologia, eventualmente artificiali o acqua come piscine e dighe

Mutamento di destinazione d'uso – è tale la modifica della originale destinazione d'uso di un fabbricato. Essa richiede particolari e diverse procedure autorizzative a seconda che comporti o meno l'esecuzione di opere edilizie.
Ogni mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, che sia conseguito attraverso la realizzazione di opere –cosiddetto mutamento strutturale- è soggetto al regime che governa le opere medesime.
Conseguentemente, e sul presupposto della piena conformità delle opere da compiersi e della destinazione insedianda, per esempio, il mutamento di destinazione da residenza a studio professionale sarà soggetto a permesso di costruire ove sia conseguito attraverso interventi edilizi riconducibili alla definizione di ristrutturazione edilizia, sarà invece subordinato a S.C.I.A. qualora l'approntamento dello studio richieda, per esempio, semplici opere di risanamento conservativo dell'unità immobiliare. Da tanto consegue che l'introduzione, con opere, di funzioni non consentite dal PRG, sia ostacolata attraverso l'irrogazione delle sanzioni previste per l'indebita realizzazione delle opere stesse (ordinanza di riduzione in pristino e sanzioni penali per il difetto o la difformità dal titolo) (sanzione meramente pecuniaria per il difetto o la difformità dalla S.C.I.A.). Per mutamento di destinazione strutturale, deve intendersi (Corte costituzionale – decisione n. 73 del 1991) quello accompagnato dalla realizzazione di opere connesse con modifiche strutturali dell'immobile, con variazioni essenziali del progetto, nonché cambi di destinazione d'uso da una categoria all'altra di cui all'art. 7, terzo comma, della LR 36/87 e comportanti variazione degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968.
Sono, invece, sempre soggetti a PdC i mutamenti di destinazione d'uso relativi ad immobili compresi nelle zone omogenee A.
Riferimenti normativi: DPR 6 giugno 2001 n. 380, artt. 3 e 10 – LR 15/2008, art. 16

N

Negozio – Unità immobiliare destinata ad ospitare attività commerciali. La dimensione minima,fatte salve deroghe previste da specifiche leggi, è fissata in mq. 30 netti (vedi superficie di vendita). Ogni negozio deve essere dotato di un locale di superficie minima pari a mq. 1,50 dotato di lavabo e wc. Ogni locale commerciale deve essere illuminato ed aerato direttamente (o indirettamente su idoneo parere favorevole della competente ASL) e possedere un'altezza minima netta (da pavimento a soffitto escluse eventuali controsoffittature) di qualsiasi locale destinato ad attività commerciale non può essere inferiore a mt. 3,00. Anche l'altezza minima può essere derogata fino ad un minimo di mt. 2,70, sempre che sia garantita una adeguata ventilazione e comunque, sempre, su parere favorevole della competente ASL.

Nucleo abitato – è definito come la località priva di luoghi pubblici di raccolta o di incontro, costituita da un gruppo di case contigue e vicine, con almeno cinque famiglie e con interposte strade, sentieri, spiazzi, aie, piccoli orti, piccoli incolti o simili, purché l'intervallo fra casa e casa non superi una trentina di metri e sia in ogni caso inferiore a quello intercorrente tra il nucleo stesso e la più vicina delle case manifestatamene sparse.

Nuova costruzione – vedi voci costruzione

Numero civico – È un numero che viene assegnato dall'ufficio toponomastica del comune ad un immobile, uno stabile, un chiosco, una stazione di servizio, un parco o a un'area privata in genere (o anche al singolo ingresso di un edificio, e talvolta anche ai sub-ingressi) allo scopo di identificarlo in modo univoco nel contesto di una certa strada, piazza, contrada o zona.
L'assegnazione del numero deve essere richiesta, con apposita domanda, dal proprietario dell'immobile non appena il fabbricato sia stato ultimato e, comunque non prima che lo stesso venga occupato.
Riferimenti normativi: DPR 6 30 maggio 1989 n. 223, artt. 42 e 43

O

Oblazione – modo di estinzione di un reato per cui sia prevista l'ammenda, consistente nel pagamento volontario della somma prima che si apra il dibattimento o prima della sentenza di condanna.

Occupazione spazi pubblici – chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, per eseguire lavori o per depositarvi materiali, deve chiedere al comune specifica autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire.
Il rilascio dell'autorizzazione per l'occupazione temporanea del suolo pubblico è rilasciata in forma precaria ed è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino del suolo e del mantenimento del decoro originario.
L'autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione del suolo pubblico ed indica il termine finale della medesima.
Scaduto tale termine senza che ne sia stato disposto il rinnovo,il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di sgombrare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti.
In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario. Tali spese, detratta l'eventuale cauzione, debbono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta, in difetto esse sono riscosse coattivamente con le vigenti procedure di legge.

Oneri concessori – il contributo economico che il titolare di un atto abilitativo (se oneroso) deve corrispondere al comune, in quota commisurata al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché al costo di realizzazione dell'intervento stesso, per il conseguimento di detto titolo.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Open space – organizzazione distributiva degli spazi di un'unità immobiliare destinati al lavoro collettivo (uffici, banche ecc.). La suddivisione dello spazio in base alle funzioni svolte avviene per mezzo di pannelli di altezza limitata, attrezzature e mobili.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Opere eseguite in totale difformità – sono opere eseguite in totale difformità dal titolo abilitativi quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio diverso per caratteristiche tipologiche, planvolumetriche o di utilizzazione dal quelle indicate nel titolo stesso. Ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte i esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
Rifermenti normativi: at. 31, comma 1, DPR 380/2001

Opposizione – eccezione di validità o regolarità di uno strumento urbanistico (in genere di tipo esecutivo) sollevata durante la procedura di formazione dello strumento stesso da parte di chi si ritiene danneggiato dalle previsioni di piano.

Organismo edilizio – sta generalmente per manufatto o costruzione edilizia e vuole indicare in modo specifico l'unità organica costituita da un edificio (ma anche più edifici), quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e dalle eventuali altre pertinenze.

Ospedale – struttura pubblica costituita da un complesso architettonico all'interno del quale vengono forniti servizi di carattere sanitario.

Osservazione – contributo propositivo motivato, da parte degli aventi diritto, di cittadini in genere e di associazioni, alla formazione di un piano regolatore generale o particolareggiato. A differenza dell'opposizione si considera un apporto collaborativi e comunque nell'interesse generale.

Ostello per la gioventù – struttura di servizio, a carattere ricettivo, attrezzata per il soggiorno e il pernottamento dei giovani. Tale struttura può essere a gestione pubblica o anche in forma imprenditoriale.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

P

Palazzotto – Riproducono la tipologia del palazzo, ma in scala minore

Palazzina- edificio a carattere esclusivamente residenziale, plurifamiliare e con un numero di alloggi mediamente non superiore a 20.

Palazzo - Famiglia tipologica comprendente edifici di grandi dimensioni, con impianto distributivo caratteristico della residenza unifamiliare delle classi più agiate. Definizione oggi estesa agli edifici plurifamiliari di grandi dimensioni (con numero di alloggi generalmente superiore a 20) ed anche di natura popolare.

Pannelli solari fotovoltaici (pannelli solari termici) – in ogni porzione del territorio comunale,con la sola e fotovoltaici o pannelli solari, anche con l'utilizzo di supporti se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale.
L'installazione di tali pannelli dovrà, in ogni caso,rispettare le seguenti modalità:
o sulle coperture a falde, pannelli solari termici, integrati nello spessore della falda e pannelli solari fotovoltaici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, aderenti totalmente ad essa, senza l'utilizzo di supporti in elevazione;
o nel caso di realizzazione di nuovi edifici o di rifacimento totale delle strutture di copertura i pannelli, sia termici che fotovoltaici, dovranno risultare integrati nello spessore della falda e non oltrepassare in altezza la linea di colmo.
o sulle coperture piane, anche se destinate a terrazzo purché non siano visibili da spazi pubblici limitrofi all'edificio posti a quota altimetrica inferiore. Non è ammesso il posizionamento di pannelli solari in elevazione o su strutture a pergolato;
o nei cortili e spazi aperti, anche con l'utilizzo di supporti, se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale;
I serbatoi di accumulo annessi ai pannelli solari termici devono essere installati all'interno degli edifici, ovvero, se documentatamene impossibile, sulle falde interne degli edifici ed opportunamente mascherati in modo da consentire un idoneo inserimento architettonico e ambientale.

Parametri edilizi – elementi regolatori dell'uso edilizio di un lotto quali ad esempio la densità edilizia fondiaria; l'altezza max consentita; le distanze da osservare tra corpi di fabbrica, dai confini fi proprietà e dalle strade; il numero dei piani consentiti ecc.
Riferimenti: dizionario di urbanistica del prof. Giuseppe Patania

Parametri urbanistici – elementi regolatori dell'uso urbanistico di un area, densità edilizia territoriale, standars urbanistici, dimensione minima dei comparti da assoggettare a pianificazione particolareggiata ecc.
Riferimenti: dizionario di urbanistica del prof. Giuseppe Patania

Parapetti - riparo in muratura, ferro o legno, posto ai bordi di un luogo più o meno elevato, per proteggere dalle cadute
Riferimenti: REC punto 3.5.3

Parcheggio – area o infrastruttura posta fuori della carreggiata, destinata alla sosta regolamentata o non dei veicoli.
Riferimenti normativi: D.P.R. 380/200, art. 16 – 17

Parcheggi pertinenziali - aree adibite alla sosta dei veicoli che appartengono esclusivamente ai proprietari delle unità immobiliari cui il parcheggio si riferisce (art.9 della legge 122/1989 unitamente all'art.41-sexies della legge 1150/1942).

Parcheggi pubblici - I parcheggi pubblici hanno la funzione di consentire un ordinato sviluppo del territorio ed alleviare il carico urbanistico, in quanto opere di urbanizzazione primaria, come previsto dall'art. 41-quinquies, comma 8, della legge 17 agosto 1942, n. 1150: In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.
Come efficacemente sintetizzato dal Consiglio di Stato con la sentenza n. 4183 del 2014, i parcheggi destinati al completamento degli standard sono previsti dall'art. 41-quinquies della L. n. 1150 del 1942, insieme agli spazi pubblici e al verde pubblico, e regolati dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Parcheggio scambiatore – parcheggio situato in prossimità di stazioni o fermate del trasporto pubblico locale o del trasporto ferroviario, per agevolare l'intermodalità.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Parco - area in cui sono vigenti particolari norme di tutela per preservarne i valori naturalistici, sia in termini di semplice conservazione, sia in modo dinamico (tutela attiva) nel caso di compresenza di fattori turistici, insediativi e socioeconomici.

Parco urbano (giardini pubblici) – sono aree a verde, generalmente ampie, pubbliche o asservite ad uso pubblico, destinate a scopo ricreativo o ad uso sportivo. L'impianto del verde è di carattere estensivo e la vegetazione deve presentare caratteristiche di notevole resistenza al calpestio ed agli usi più diversi, nonché facilità di gestione.
Occorre prevedere specie arboree in prevalenza autoctone, rispettandone i corretti sesti di impianto, ed utilizzare, per le superfici a prato, miscugli di piante erbacee idonei per la resistenza d'uso. La progettazione deve tenere conto anche della viabilità di acceso ed interna ciclopedonabile, dei servizi e dei parcheggi; l'area deve essere attrezzata con opportuni contenitori dei rifiuti dei quali dovrà essere garantito lo svuotamento frequente

Parete finestrata – parete esterna di un organismo edilizio su cui si aprono fori per l'aero-illuminazione e per l'affaccio (vedute come definite dal Codice civile). Non si considerano finestrate le pareti su cui si aprono esclusivamente luci, anche dotate di serramento apribile, e/o in cui siano inserite superfici illuminanti in vetrocemento od in materiale simile e/o in cui siano inserite porte di accesso ad autorimesse o a vani scala comuni a più alloggi o anche di un solo alloggio ove essa non sia computata ai fini del raggiungimento dei coefficienti minimi di aeroilluminazione.

Passaggio a livello – intersezione a raso, opportunamente attrezzata e segnalata ai fini della sicurezza, tra una o più strade ed una linea ferroviaria o tranviaria in sede propria.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Passaggio pedonale – (cfr. anche marciapiede) parte della strada separata dalla carreggiata, mediante una striscia bianca continua o una apposita protezione parallela ad essa e destinata al transito dei pedoni. Esso espleta la funzione di un marciapiede stradale, in mancanza di esso.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Passo carrabile – accesso da un'area pubblica ad un'area laterale idonea allo stazionamento di uno o più veicoli.
L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione è subordinata all'autorizzazione dell'Ente proprietario della strada.
Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito dalla strada con minore volume di traffico.
Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a mt. 3 e non superiore a mt. 6.
Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette delle rampe di collegamento a spazi interrati, o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso deve essere non inferiore a mt. 5,20.
L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi.
Gli accessi carrabili esistenti, seppure non rispondono ai requisiti di cui ai commi precedenti, sono mantenuti nella situazione di fatto, tuttavia in caso di interventi manutentivi o di rifacimento delle facciate degli edifici o delle recinzioni il comune può richiedere, ai fini della sicurezza stradale, adeguamenti anche parziali.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Patio – spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
Riferimenti normativi: REC punto 3.6.5

Pavimentazione – struttura di rivestimento utilizzata in ambienti interni/esterni,costituita generalmente da uno strato di materiali quali legno, marmo, ceramica, grès ecc.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Pavimento – elemento strutturale che poggiando sul solaio delimita orizzontalmente un ambiente. È destinato al transito delle persone e generalmente rivestito dalla pavimentazione.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Pensilina – si definisce pensilina una struttura composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato), con funzione di proteggere, normalmente, spazi pubblici o privati all'ingresso del fabbricato.
L'altezza al colmo non deve superare i 3 metri.
Riferimenti normativi: REC allegato A

Pensione – unità immobiliare a destinazione terziaria, utilizzata a servizio di accoglienza. È generalmente gestita a livello a livello familiare; è dotata di un numero limitatodi stanze e presenta impianti e servizi di tipo "ordinario".
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Pergolato – si definisce pergolato una struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi di orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore all' 80% della superficie coperta e non devono essere impostati a quota superiore a 3 metri.
La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 40% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione del rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo.
È consentita la realizzazione di più pergolati per ciascuna unità immobiliare,nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicata.
È comunque prescritta la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato.
Riferimenti normativi: REC punto 3.1.17

Permesso di costruire - provvedimento amministrativo, normalmente a titolo oneroso (corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione), emesso dall'autorità comunale (dirigente o responsabile dello specifico ufficio comunale) mediante il quale viene autorizzata l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, in conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica.
Deve essere richiesto da chi ne ha titolo al competente organo comunale ed è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda.
La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
Il PdC è, altresì, sempre subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3 del DPR 380/01 o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1 dello stesso DPR e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 dello stesso DPR
Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. In questo ultimo caso si procede ai sensi degli artt.31, 33 ,34 e 35 dello stesso DPR
Riferimenti normativi: DPR 380/2001

Pertinenza – il significato di pertinenza in materia edilizia differisce da quello fornito dal Codice civile all'art. 817 di "cose destinate in modo durevole a servizio ed ornamento di un'altra cosa".
Sono ad esempio pertinenze di un edificio gli immobili che, pur autonomamente utilizzabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, ma al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio quali:
o area di pertinenza o lotto; o corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali quali garage, cantine, centrali termiche e altri impianti, alberature, recinzioni strade di accesso ecc.
In materia edilizia la pertinenza deve comprendere –secondo un costante orientamento della giurisprudenza- soltanto piccole opere accessorie, prive di capacità di un utilizzo separato ed indipendente, ma strettamente poste al servizio di quelle principali.
Riferimenti normativi: DPR 380/2001 – Cons. di Stato 8.08.2006 n. 4780, TAR Lazio 20.06.2003 n. 2737

Pertinenza comune (o di condominio) – parti di un immobile che risulta legata ad un "bene principale" pur essendo di proprietà comune (alloggio del portiere, spazi verdi comuni ecc.). Non indispensabile all'uso della stessa unità, ma ne aumentano le utilità e i comodi.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Pertinenza esclusiva – elemento fisicamente ed economicamente unito alle unità immobiliari, non indispensabile all'uso della stessa unità, ma che ne aumenta le utilità e i comodi.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Pertinenza esclusiva a servizio – locali di uso esclusivo, annessi e integrati con l'unità immobiliare (box, posti auto, cantine, soffitte, locali deposito). Possono essere comunicanti o meno con i locali principali ad essi collegati. **Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)**
Piani attuativi o di esecuzione (P:P.to; PdL; PIN; PRU , PdZ; PIP) – vedi PUOC
Piani generali comunali (PRG; PRGI; PUGC)
Pianificazione urbanistica- è la disciplina che si occupa della organizzazione di un determinato ambito territoriale in vista della sua razionale utilizzazione. **Riferimenti: dizionario di urbanistica del prof. Giuseppe Patania**
Piano di campagna – Il piano di campagna (o terreno) naturale è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevabile prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico. Il piano di campagna sistemato è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno risultante a seguito di movimenti di terra (scavi e/o reinterri) stabiliti dal progetto.
Piano fuori terra - Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio **Riferimenti normativi: Rec allegato A**
Piano interrato - Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. **Riferimenti normativi: REC allegato A**
Piano pilotis – spazio aperto, comune e/o di pertinenza esclusiva, posto a livello del piano terra di un fabbricato avente solitamente struttura realizzata in calcestruzzo armato e/o in acciai. È adibito a portico ovvero ad altre utilizzazioni. **Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)**
Piano ammezzato (o mezzanino) – si definisce tale il piano di un edificio il piano interposto tra il primo piano fuori terra ed i successivi. Presenta generalmente un'altezza interna inferiore a quella degli altri piani.
Piano seminterrato – è il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il soffitto al di sopra di tale quota. Qualora l'altezza media fuori terra superi i mt.2.00 il piano può essere considerato anche fuori terra e calcolato interamente nel computo del volume edificabile (anche per la parte interrata) se destinato alla residenza o ad altre attività commerciali, direzionali, artigianali o produttive in genere. **Riferimenti normativi: REC allegato A**
Piano sottotetto (o sottotetto) - Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante **Riferimenti normativi: REC allegato A**
Piano terra (o primo piano fuori terra) - Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio **Riferimenti normativi: REC allegato A**
Piani territoriali (PTP; PTPR) – strumento urbanistico di livello territoriale contenente le prescrizioni per lo **sviluppo armonico di intere zone che si vogliono tutelare a motivo della loro bellezza di insieme.**

Piazza - dal latino platea, strada larga (greco plateia largo, spazioso), indica uno spazio libero, circondato da edifici di significativa qualità architettonica e di particolare prestigio civile o religioso che attribuiscono alla piazza funzioni diversificate in rapporto al tessuto sociale ed economico dell'abitato.
Si possono individuare diverse tipologie di piazze in rapporto sia alle caratteristiche geo-morfologiche sia alla configurazione del tessuto insediativo. Considerando la viabilità di accesso ad essa se ne distinguono diversi tipi: di testata, in cui i tracciati viari si concludono, o con effetti scenografici e monumentali o per ragioni funzionali, come nel caso delle stazioni ferroviarie della città contemporanea; alla confluenza di più strade in compresenza di edifici pubblici, religiosi e/o per lo svolgimento di funzioni specializzate (mercato); all'incrocio di direttrici viarie ortogonali, come nelle città di fondazione, o innestate su un percorso stradale assiale; in tangenza di uno o più assi viari.

Piscina - struttura di tipo edilizio che incide con opere invasive sul sito in cui viene realizzata, quali scavi, opere murarie ed impiantistiche a corredo per la corretta funzionalità della stessa.
Riferimenti normativi: REC punto 3.6.11

Pista ciclabile – parte longitudinale della strada, opportunamente delimitata, riservata alla circolazione di velocipedi.
Le piste ciclabili debbono avere una larghezza minima di mt. 2,50 se a doppio senso di marcia o di mt.1,50 se ad un solo senso.
La sezione minima, maggiorata di cm.20 per lato, deve essere sgombra da qualsiasi oggetto per un'altezza minima di mt. 2,30.
Il percorso ciclabile deve essere separato dal traffico carrabile mediante soluzioni tecniche adeguate.
La pavimentazione della pista deve essere diversa da quella della sede stradale destinata al traffico carrabile.
Tale differenziazione deve essere conservata in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti.
Nel caso in cui venga utilizzato lo stesso materiale, la individuazione visiva della pista deve essere assicurata dall'uso di una diversa pigmentazione.
Le piste ciclabili debbono essere sempre dotate di segnaletica orizzontale e verticale ed adeguatamente illuminate.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Pluviale – è la parte verticale (generalmente un tubo o più di rado una catena) dei sistemi di raccolta delle acque piovane dalle coperture di edifici (c.d. discendente). La pioggia che cade sulla copertura del tetto (tegole o altro), viene fatta cadere all'interno della grondaia, o raccolta in una griglia, dando una pendenza al tetto o ai piani del terrazzo. Una volta nelle grondaie (o nella griglia), l'acqua viene fatta defluire in prossimità degli spigoli, oppure ogni 10 metri circa, all'interno dei tubi pluviali. Sono per lo più realizzati in acciaio zincato, acciaio inox, alluminio e sue leghe (spesso preverniciati), PVC-rigido, rame o, infine, zinco-titanio.

PUOC (piano urbanistico operativo comunale) - strumento urbanistico attuativo delle scelte strategiche definite nel PUCG (piano urbanistico comunale generale). Sostituisce nell'ordinamento urbanistico della regione Lazio tutti i precedenti piani esecutivi. Essi in definitiva hanno i contenuti e l'efficacia; dei piani particolareggiati, dei piani di lottizzazione, dei PEEP, dei PIP, dei piani di recupero, dei programmi integrati di intervento e, comunque, di ogni ulteriore piano e programma attuativo dello strumento urbanistico generale. Lo schema del PUOC viene adottato dal Consiglio comunale ed entro trenta giorni dalla sua adozione viene esposto, previo avviso sull'albo comunale e su almeno quattro quotidiani a diffusione nella provincia, per quindici giorni consecutivi in libera visione affinché chiunque ne abbia interesse ne prenda visione. Nei quindici giorni successivi, sempre da parte di chiunque ne abbia interesse, possono essere fatte osservazioni scritte. Entro successivi sessanta giorni il comune si determina con delibera di Consiglio sulle osservazioni e trasmette il tutto alla Provincia la quale, a sua volta, entro ulteriori trenta giorni, può far pervenire al comune proprie osservazioni. Una volta concluse tali fasi il Consiglio comunale dotta il PUOC e con la stessa delibera si determina sulle osservazioni della provincia. Entro i successivi trenta giorni il PUOC adottato è di nuovo depositato in libera visione al pubblico e dell'avvenuto deposito viene data comunicazione con affissione del relativo avviso all'albo comunale ed a quattro quotidiani con diffusione nella provincia e diventa esecutivo. Le disposizioni immediatamente precettive e vincolanti contenute nel piano debbono essere attuate entro il termine massimo di dieci anni.
Riferimenti normativi: LR 22 dicembre 1999 n. 38 (artt. 39-45)

Porticato - Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. La struttura, per essere definita tale, dovrà essere aperta su uno o più lati e con riferimento al punto 3.8 della 45/REC "la superficie di portico non può essere superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente". Per le attività produttive la dimensione del porticato per esigenze produttive e/o lavorative potrà essere consentita fino al 50% della superficie dell'unità immobiliare afferente. Oltre tale limite concorre al calcolo del volume urbanisticamente consentito.
Riferimenti normativi: REC allegato A

Posto auto – area di uso esclusivo, delimitata da segnaletica orizzontale, destinata al parcheggio di un autoveicolo

Potenzialità edificatoria – attitudine di una determinata porzione di territorio ad accogliere costruzioni. È definita dalle norme urbanistiche ed edilizie di zona contenute nel PRG e si attua a mezzo di Permesso di costruire

Pozzo – impianto costituito da una perforazione verticale del terreno, di forma circolare, teso a raggiungere una falda acquifera sotterranea (freatica o artesiana) per il prelievo, anche con l'ausilio di pompe meccaniche, di acqua.
In funzione dell'uso cui è destinata l'acqua prelevata i pozzi vengono denominati:
- domestico (se l'acqua è destinata esclusivamente all'uso umano quali sciacquoni del water, lavandini, docce ecc.);
- domestico irriguo (se insieme all'uso umano, l'acqua viene destinata anche per l'irrigazione di orti, giardini ed altre pertinenze di uso familiare quali frutteti, piccoli allevamenti, lavaggio auto, piscine ecc., purché tali usi non configurino un'attività economico produttiva).
- Industriale (se destinato a soddisfare esigenze imprenditoriali di qualsiasi genere);
- Irriguo colturale (se destinato all'irrigazione di attività imprenditoriali di tipo agricolo);
- altro.
L'uso potabile è consentito soltanto ove non sia possibile usufruire del servizio di acquedotto pubblico e solo previa comunicazione, da parte dell'utente, alla competente autorità sanitaria per consentire il controllo delle caratteristiche qualitative dell'acqua che si intende usare a tale scopo, mentre sono possibili gli altri usi.
La realizzazione di pozzi è subordinata a titolo abilitativo da parte della competente Amministrazione. Esso può avvenire a mezzo di semplice Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per la realizzazione di pozzi ad domestico e domestico irriguo, in quanto l'art. 93 del RD 1775/1933 dà facoltà al proprietario del terreno di estrarre ed utilizzare liberamente le acque sotterranee nel proprio terreno.

Per pozzi destinati ad usi industriali o irrigui colturali o ancora ad altri usi, la SCIA deve essere accompagnata da specifica autorizzazione della Provincia di Roma al prelievo delle acque sotterranee.
I pozzi debbono essere muniti di appositi strumenti per la misurazione dell'acqua prelevata.
E'consentito l'uso domestico dei pozzi che, nelle aree servite da acquedotti pubblici, non deve superare il valore di 100 m3/anno. Nelle zone non servite da acquedotto può essere aggiunto un incremento pari alle dotazioni idriche necessarie all'approvvigionamento idropotabile del nucleo familiare.
Il superamento del 50% dei valori sopra indicati, per due o più anni, comporta il cambio del titolo d'uso con conseguente necessità di richiedere la necessaria concessione per il prelievo delle acque sotterranee che in tali casi non sarà più libero.
La distanza del pozzo dalla linea di confine non può essere inferiore a mt. 2,00.
Una volta terminata la perforazione, dovrà essere prodotta dall'utente, a completamento della SCIA, una scheda contente i dati tecnici del pozzo, diametro e tipo della perforazione, profondità, tipo di rivestimento,portata della falda, contatore, tipo di pompa, portata della pompa, potenza, prevalenza ecc.
Riferimenti normativi: art. 93 e segg. del RD 1775/1933 – DGR 5 dicembre 2003 n.° 1317 e DGR 16 giugno 2009 n.° 445 – art. 889 del CC.

Progetto comunale (contenuti) – Insieme degli elaborati grafici e documentali richiesti dall'amministrazione comunale per il conseguimento del permesso di costruire e dei pareri ad esso propedeutici. Nel suo insieme è finalizzato a fornire un modello preventivo dell'intervento edilizio che si intende realizzare affinché ne sia verificabile la compatibilità con la normativa vigente. Per quanto concerne il contenuto si rinvia all'allegato A

Q

Quota zero – è la quota media del colmo della strada pubblica, o di uso pubblico, adiacente al lotto o, in mancanza, da quelle da cui il lotto stesso ha accesso carrabile o pedonale. Quando dette strade si trovino ad una quota inferiore a quella del terreno interessato la quota zero corrisponderà alla quota media del piano di campagna di immediata pertinenza dell'intervento.

R

Raccordo concavo (cunetta) – raccordo tra due livellette contigue di diversa pendenza che si intersecano al di sotto della superficie stradale. Tratto di strada con andamento longitudinale concavo.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Raccordo convesso (dosso) – raccordo tra due livellette contigue di diversa pendenza che si intersecano al di sopra della livelletta stradale. Tratto di strada con andamento longitudinale convesso.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Rapporto di copertura - rapporto in percentuale fra la superficie coperta (Sc) riferita a tutte le opere edificate o edificabili e la superficie fondiaria (Sf), è un numero adimensionale, essendo il rapporto tra due superfici. Determina quanta parte del lotto può essere occupata dagli edifici e quanta lasciata libera come spazio scoperto. In mancanza di espressa indicazione nel PRG nel rapporto di copertura si includono portici, terrazzi aggettanti, volumi entroterra ecc

Ramo di intersezione – tratto di strada afferente una intersezione.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Rampa (di intersezione) – strada destinata a collegare due rami di un'intersezione.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Recinzione – elementi funzionali/strutturali delimitanti uno spazio, aventi funzione di segnalazione della proprietà cui appartengono ovvero di protezione. Le recinzioni debbono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità sui cui esse prospettano. La parte in muratura delle recinzioni su strada non può superare l'altezza di mt. 1,00 e può essere sormontata da una recinzione metallica trasparente di altezza max di ulteriori mt. 1,80.
Le recinzioni esistenti, anche se di dimensioni maggiori possono essere mantenute e ristrutturate, secondo le dimensioni possedute.
Per la parte metallica della recinzione è vietato l'uso di alluminio anodizzato o in pannelli stampati prefabbricati di cemento.
La realizzazione è soggetta a SCIA e deve essere preceduta dall'acquisizione del parere paesaggistico, ove prevsto, e dal parere dell'ente preposto alla gestione della viabilità se prospiciente una strada o spazio pubblico.

Regolamento edilizio – strumento normativo di carattere autonomo, avente vigore nell'ambito del territorio del comune che lo ha adottato. Esso è finalizzato a disciplinare le limitazioni imposte allo jus aedificandi in funzione di un razionale ed omogeneo svolgimento dell'attività edilizia nel territorio di operatività e deve uniformarsi a tutte le disposizioni legislative vigenti in materia edilizia, sanitaria ed urbanistica.

Restauro e risanamento conservativo – Sono quegli interventi 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.
Riferimenti normativi: DPR 380/2001 art. 3, c. 1, lett. c

Ricostruzione (di edifici) – vedi demolizione e ricostruzione

Ringhiere (vedi recinzioni)

Ripa – zona di terreno immediatamente sovrastante o sottostante le scarpate del corpo stradale rispettivamente in taglio o in riporto sul terreno preesistente alla strada.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Ripristino – è l'intervento volto, mediante un insieme sistematico di opere, a riedificare completamente o quasi completamente un manufatto edilizio preesistente, partendo dalle sue rovine, dal suo sedime riconoscibile e/o dalla documentazione storica della sua conformazione, oggi venuta meno. Secondo la natura delle informazioni sul manufatto e la disciplina urbanistica vigente sull'immobile oggetto di intervento il ripristino si distingue nelle seguenti specie:
o ripristino filologico;
o ripristino tipologico;
o ripristino volumetrico (o ristrutturazione edilizia)

Ripristino filologico – intervento rivolto a riedificare un manufatto edilizio preesistente, secondo le sue caratteristiche morfologiche, tipologiche, organizzative e strutturali, nell'ipotesi in cui sia disponibile una documentazione individuale del manufatto, attraverso i resti superstiti e/o i disegni e le descrizioni dell'edificio da ripristinare.

Ripristino tipologico – intervento volto a riedificare un manufatto edilizio preesistente, secondo le sue caratteristiche tipologiche e strutturali, nell'ipotesi in cui si conosca solo il modello tipologico del manufatto o dello stesso sia richiesto espressamente almeno il recupero tipologico

Ripristino volumetrico – (vedi ristrutturazione edilizia) intervento volto a riedificare un manufatto edilizio preesistente nella sua sola consistenza fisico-volumetrica

Ristrutturazione edilizia – Sono interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
Essi riguardano inoltre:

- **le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, anche soltanto interni, quando risultino preordinate al mutamento della destinazione d'uso dell'immobile tra categorie diverse;**
- **il mutamento dell'assetto distributivo delle unità immobiliari nell'ambito delle costruzioni, nonché l'alterazione, anche parziale, del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari nell'ambito della sagoma delle costruzioni;**
- **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.
Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e nella successiva ricostruzione di un fabbricato, così come definita nella voce demolizione e ricostruzione.

Ristrutturazione urbanistica – l'insieme di interventi 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 rete stradale.
Riferimenti normativi: art. 3,comma 1,lett. f) del DPR 380/2001.

Rustico – struttura edilizia di tipo generico, fabbricato in corso di costruzione il quale abbia raggiunto un avanzamento lavori comprendente le murature perimetrali delle singole unità e la relativa copertura. Il fabbricato deve comunque essere stato realizzato in forza di regolare permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, senza peraltro che siano state eseguite tutte le opere di completamento (impianti, finiture eccetera) che invece sono necessarie al fine del rilascio dell'agibilità ovvero ai fini del suo utilizzo. Anche in questo caso, come in quello di fabbricato in costruzione, l'edificio al rustico potrà essere dichiarato in catasto. Va iscritto nella categoria fittizia F/3

S

Sagoma (di un edificio) – essa identifica il perimetro di un immobile inteso sia in senso verticale che in senso orizzontale in quanto concerne il contorno che l'edificio assume e che perciò comprende ogni e qualsiasi suo punto esterno, e non solamente le superfici verticali con particolari requisiti di continuità, quali le pareti chiuse con esclusione dei balconi compresi entro 1,5 mt, delle cornici, dei cornicioni e delle scale esterne scoperte. Non concorrono, altresì, alla determinazione della sagoma la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima, le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati.
Riferimenti normativi: Sentenza n. 38408 della Corte di Cassazione Penale Sez. III, 9 ott. 2008 - Cass. 20.10.1975 n.3421 – REC Allegato A

Sala – locale di notevoli dimensioni all'interno di un edificio ovvero all'interno di una struttura di specifica destinazione, utilizzato in genere quale sala d'ingresso, espositiva, da concerto, riunioni ecc.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Salone – ambiente di una unità immobiliare di ampie dimensioni utilizzato per il soggiorno delle persone e ricevimento o intrattenimento degli ospiti.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Salotto (soggiorno) – ambiente di una unitàimmobiliare destinato principalmente al ricevimento ed all'intrattenimento degli ospiti.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Salubrità – condizione di sussistenza di qualità ambientale, riferita a spazi interni o esterni, idonea a garantire uno stato di benessere alle persone che occupano tali spazi sia a fini abitativi che produttivi, ricreativi ecc. Tale benessere deve riguardare essenzialmente:
- qualità dell''aria: purezza(assenza di materiali, prodotti o impianti inquinanti), temperatura ed umidità;
- superfici murarie: umidità e temperatura;
- illuminazione, irraggiamento e ventilazione: dimensioni delle aperture, esposizione, orientamento, distanza tra edifici ecc.;
- acustica: controllo delle fonte di rumore;
- energia: uso di energia proveniente da fonti di energia rinnovabile;
- approvvigionamento idrico: utilizzo per gli usi ad essa propria di acqua meteorica attraverso realizzazione di adeguati elementi di accumulo;
- inquinamento elettromagnetico e da radon: verifica di presenza prima di un uso stabile e stanziale delle aree o dei locali.
Le condizioni di salubrità debbono sempre essere accertate prima del conseguimento del certificato di agibilità

Salvaguardia – situazione di disciplina del territorio determinata a tutela delle previsioni di uno strumento urbanistico adottato ma non ancora approvato. In tale situazione coesistono, contemporaneamente, due diversi strumenti urbanistici: quello vigente (approvato dai competenti organi regionali) e quello adottato con delibera di consiglio comunale per l'inizio del suo iter di approvazione. In tale situazioni deve essere sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda di permesso di costruire nel caso in cui questa, seppure compatibile con le previsioni del piano vigente, risulti tuttavia in contrasto dell'intervento da realizzare con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati.
Il periodo massimo di applicazione è di 5 anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, quando lo strumento stesso sia stato trasmesso all'amministrazione competente per l'approvazione entro un anno dall'adozione e, in ogni altro caso, di 3 anni.
Riferimenti normativi: L. 1902 del 3 novembre 1952 e s.m. e i.

Salvagente (isola) – parte della strada, rialzata o opportunamente delimitata e protetta, destinata al riparo ed alla sosta dei pedoni, in corrispondenza di attraversamenti pedonali o di fermate dei trasporti collettivi.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Scala – elemento strutturale che consente il collegamento verticale interno od esterno ad un complesso edilizio, avente la funzione di mettere in comunicazione spazi funzionali posti a livelli diversi.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

SCIA (segnalazione certificata inizio attività) –
Riferimenti normativi: art. 19 L 241/1990 come modificato dall'art. 49quater della manovra fiscale 2010

Sede stradale – superficie compresa entro i confini stradali. Comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Sede tranviaria – parte longitudinale della strada, opportunamente delimitata, riservata alla circolazione dei tram e dei veicoli assimilabili.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Sentiero (o mulattiera o tratturo) – strada a fondo naturale formatasi per effetto del passaggio di pedoni o animali.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Serra - impianto che realizza un ambiente artificiale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità finalizzato a consentire colture ortofloricole in conformità al loro habitat naturale e per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante.
Per la realizzazione delle serre sono consentite solo opere murarie strettamente necessarie alla installazione di detti impianti, non emergenti da terra per più di 50 centimetri.
Le serre, in funzione della loro struttura possono essere annoverate o meno tra le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale. In particolare non sono considerate opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio le serre realizzate per colture a ciclo stagionale, senza opere di fondazione, con strutture in legno o tubolare metallico e con copertura degli impianti in film plastico. Fatte salve eventuali prescrizioni del PRG e comunque nel rispetto delle altre normative di settore questa tipologia di serre è realizzabile senza alcun titolo abilitativi.
Mentre resta assoggettata al conseguimento del Permesso di costruire la realizzazione di serre che presenti la realizzazione di opere di opere murarie anche se non emergenti dal suolo per più di 50 centimetri.
L'altezza non può superare i mt. 5,00 nel punto di intersezione delle falde del tetto con la parete verticale ed il colmo non può comunque eccedere i mt. 7,50.
Riferimenti normativi: L.R. 34 del 12 agosto 1996- art. 6 del DPR 380/01 come modificato dall'art. 5 della L 73/2010

Servizi (di un abitazione) - ambienti di una abitazione destinati generalmente all'uso di cucina e bagno.

Silenzio-assenso – istituto giuridico consistente nel fissare un termine entro cui l'organo competente deve assumere le sue determinazioni in materia di rilascio di titoli abilitativi. Trascorso infruttuosamente tale termine senza che l'organo competente si sia pronunziato, il titolo si intende acquisito.
Riferimenti: dizionario di urbanistica del prof. Giuseppe Patania

Silos – costruzione adibita all'immagazzinamento ed alla conservazione delle materie prime ovvero derivate da produzione agricola.
Riferimenti normativi: glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1 – luglio 2005)

Sisma (amplificazione locale o risposta sismica locale) – modificazione in ampiezza, frequenza e durata dello scuotimento sismico dovuta alle specifiche condizioni lito-stratigrafiche e morfologiche di un sito. Si può quantficare mediante il rapporto tra il moto sismico alla superficie del sitoe quello che si osserverebbe per lo stesso evento sismico su un ipotetico affioramento di roccia rigida con morfologia orizzontale.
Riferimenti normativi- DGR n 387/09 Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Lazio

Sisma (effetti locali o di sito) – effetti dovuti al comportamento del terreno in caso di evento sismico per la presenza di particolari condizioni lito-stratigrafiche che determinano amplificazioni locali e fenomeni di instabilità del terreno (instabilità di versante, liquefazione, faglie attive e capaci, cedimenti differenziali, ecc.)
Riferimenti normativi- DGR n 387/09 Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Lazio – Allegato 1

Sisma (microzonazione sismica) – valutazione della pericolosità sismica locale attraverso l'individuazione di zone del territorio caratterizzate da comportamento sismico omogene. In sostanza la microzonizzazione sismica individua e caratterizza le zone di amplificazione locale del moto sismico e le zone suscettibili di instabilità.
Riferimenti normativi- DGR n 387/09 Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Lazio – Allegato 1

Sisma (pericolosità sismica) – stima quantitativa dello scuotimento del terreno dovuto ad un evento sismico,in un determinato luogo. La pericolosità sismica può essere analizzata con metodi deterministici, assumendo un determinato terremoto di riferimento, o con metodi probabilistici, nei quali le incertezze dovute alla grandezza, alla localizzazione e al tempo di occorrenza del terremoto sono esplicitamente considerati. Tale stima include le analisi di pericolosità sismica di base e di pericolosità sismica locale.
Riferimenti normativi- DGR n 387/09 Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Lazio – Allegato 1

Sisma (pericolosità sismica di base) – componente della pericolosità sismica dovuta alle caratteristiche sismologiche dell'area (tipo, dimensione e profondità delle sorgenti sismiche, energia e frequenza dei terremoti). La pericolosità sismica di base calcola (generalmente in maniera probabilistica),per una certa regione e in un determinato periodo di tempo, i valori di parametri corrispondenti a prefissare probabilità di eccedenza. Tali parametri (velocità, accelerazione, intensità, ordinate spettrali) descrivono lo scuotimento prodotto dal terremoto in condizioni di suolo rigido e senza irregolarità morfologiche (terremoto di riferimento). La scala di studio è solitamente regionale. Una delle finalità di questi studi è la classificazione sismica a vasta scala del territorio, finalizzata alla programmazione delle attività di prevenzione e alla pianificazione di emergenza. Costituisce una base per la definizione del terremoto di riferimento per studi di microzonizzazione sismica.
Riferimenti normativi- DGR n 387/09 Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Lazio – Allegato 1

Sisma (pericolosità sismica locale) – componente della pericolosità sismica dovuta alle caratteristiche locali (litostratigrafiche e morfologiche – si veda anche effetti locali). Lo studio della pericolosità sismica locale è condotto a scala di dettaglio partendo dai risultati degli studi di pericolosità sismica di base (terremoto di riferimento) e analizzando i caratteri geologici, geomorfologici geotecnica e geofisici del sito; permette di definire le amplificazioni locali e la possibilità di accadimento di fenomeni di instabilità del terreno. Il prodotto più importante di questo genere di studi è la carta di microzonizzazione sismica.
Riferimenti normativi- DGR n 387/09 Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Lazio – Allegato 1

Sisma (riduzione del rischio sismico o mitigazione del sisma) – azioni intraprese al fine di ridurre le probabilità, le conseguenze negative, o entrambe, associate al rischio.
Riferimenti normativi- DGR n 387/09 Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Lazio – Allegato 1

Sisma (rischio sismico) – probabilità che si verifichi o che venga superato un certo livello di danno o di perdita in termini economico-sociali in un prefissato intervallo di tempo ed in una data area, a causa di un evento sismico.
Riferimenti normativi- DGR n 387/09 Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Lazio – Allegato 1

Sisma (vulnerabilità) – propensione al danno o alla perdita di un sistema a seguito di un dato evento sismico. La vulnerabilità viene detta primaria se relativa al danno fisico subito dal sistema per effetto delle azioni dinamiche dell'evento, secondaria se relativa alla perdita subita dal sistema a seguito della danno fisico. Per ogni sistema, la vulnerabilità può essere espressa in maniera diretta attraverso la definizione della distribuzione del livello del danno o di perdita a seguito di un dato scuotimento o in maniera indiretta attraverso indici di vulnerabilità a quali correlare danno e scuotimento.
Riferimenti normativi- DGR n 387/09 Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Lazio – Allegato 1

Soppalco- è la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti, quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non pùò superare il 40% della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.
La realizzazione di un soppalco è in ogni caso soggetta all'acquisizione di titoli abilitativi (permesso di costruire o denuncia inizio attività) e deve possedere i requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti, nonché il rispetto di altre norme, in funzione della sua destinazione. È, altresì, richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:
- la parte superiore del soppalco deve essere aperta per almeno un quarto del suo perimetro.
- l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto deve risultare non inferiore a mt. 1,90;
- l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20.
Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani, ma è conteggiato nel computo della superficie utile
dell'immobile.

Sopraelevazione – costruzione che si eleva al di sopra della linea di gronda di un preesistente fabbricato.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Sottotetto – ambiente situato al di sotto del tetto di copertura di un edificio, generalmente non abitabile, salvo diverse e specifiche disposizioni legislative o di PRG.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Spartitraffico (isola) – parte longitudinale non carrabile della strada destinata alla separazione delle correnti veicolari.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Stalla – locale destinato al ricovero di animali domestici,comunemente bovini ed equini. Le stalle debbono distare almeno 20 metri, anche msurati radicalmente, dalle abitazioni.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005).

Standard urbanistici – limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra fabbricati, nonché di rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggi.
Gli standard sono relativi alla densità edilizia, all'altezza e alla distanza tra i fabbricati, ai rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o al parcheggio, e sono definiti per zone territoriali omogenee. La densità, l'altezza e la distanza devono considerarsi come limiti inderogabili; i rapporti come rapporti massimi.
Riferimenti Normativi : DM n. 1444 del 2 aprile 1968

Stenditoio – ambiente destinato a funzioni complementari di un edificio a destinazione abitativa di tipo privato,ovvero ad altra destinazione, sito generalmente al piano sottotetto. Utilizzato per stendere ed asciugare biancheria è provvisto allo scopo di ampie aperture per la ventilazione e ricambio d'aria ed è eventualmente munito di lavatoi e rubinetteria.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Strada - si definisce "strada" l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli degli animali. Conformemente a quanto previsto all'art.2 del "Codice della strada" (D. L.vo 285/92 e suoi aggiornamenti successivi) le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:
A - Autostrade (extraurbane ed urbane)
B - Strade extraurbane principali
C - Strade extraurbane secondarie
D - Strade urbane di scorrimento
E - Strade urbane di quartiere
F - Strade locali (extraurbane ed urbane)

Strada extra-urbana principale – strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi.
Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione..
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 2

Strada extraurbana secondaria - strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 2

Strada urbana di scorrimento - strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 2

Strada urbana di quartiere - strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 2

Strada locale - strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 2

Strada di servizio - la strada affiancata ad una strada principale (autostrada, strada extraurbana principale, strada urbana di scorrimento) avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 2

Strada vicinale (o poderale o di bonifica) – si tratta di una strada che non è di proprietà di un comune, ma che tuttavia è soggetta all'uso pubblico, da parte di una collettività. La strada vicinale rimane di proprietà di privati, ma su di essa si svolge un pubblico transito..
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 2

Superficie abitabile – è la superficie totale delle stanze (vani utili) e cioè delle camere da letto, delle camere da pranzo, da studio e da soggiorno, delle soffitte abitabili, delle camere dei domestici, delle cucine e degli altri spazi destinati al'abitazione (esclusi, perciò i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio).
Riferimenti normativi : Circolare Ministero LLPP n.° 1820 del 23.07.1960

Superficie catastale - rappresenta la somma delle varie tipologie di superficie di una unità immobiliare urbana, dalla parte principale presa per intero, inclusi lo spessore dei muri sino ad un massimo di cm 50, agli accessori diretti ed indiretti considerati nella percentuale come stabilito dall'allegato C del DPR del 23 Marzo 1988 n° 188.

Superficie commerciale - Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Superficie costruibile – superficie definita dalla proiezione, su un piano orizzontale ideale, della superficie effettiva, comprensiva dei muri perimetrali di tutti i piani – sia fuori terra che entroterra- dell'organismo edilizio. In essa comunque non rientrano le superfici definite dalla proiezione degli elementi ornamentali (fregi, lesene ecc.) e degli aggetti sporgenti dalle facciate (terrazze a sbalzo, logge, pensiline a sbalzo, scale esterne non coperte).
L'inviluppo 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.
Sono altresì escluse dal computo della superficie coperta le pensiline dei distributori carburanti.
Riferimenti normativi — Circolare Regionale 45/REC del 3 dicembre 1999

Superficie coperta - Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
Riferimenti normativi: REC allegato A

Superficie di vendita – nei locali a destinazione commerciale è definita superficie di vendita la superficie occupata dalle attrezzature di vendita (banconi, scaffalature, camerini per la prova dei capi di abbigliamento, ecc) e quella a disposizione del personale di vendita. Non viene computata a tal fine la superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi; non viene altresì computata la superficie dedicata alla vendita di generi di monopolio, di beni derivanti dall'ordinaria attività di trasformazione svolta all'interno dell'esercizio, di bevande alcoliche (ad eccezione del vino) e non alcoliche, di prodotti di gastronomia e di dolciumi, compresi i generi di gelateria e pasticceria, di servizi relativi a concorsi, pronostici e scommesse, nonché le superfici destinate a giochi ed apparecchi di intrattenimento ovvero alle attività connesse alla consegna al domicilio del cliente.

Superficie fondiaria - per superficie fondiaria si intende l'estensione di quella parte di area edificabile, residua, che risulterà dalla superficie territoriale (Ambito) decurtata delle superfici necessarie alla realizzazione della viabilità interna e delle opere di urbanizzazione di pertinenza dell'Ambito (o comprensorio) oggetto di pianificazione particolareggiata.
Alla superficie fondiaria si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria

Superficie lorda (di un edificio) – è la superficie di cui si tiene conto per il rilascio del permesso di costruire ed è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra delimitate dal perimetro esterno delle murature.
Riferimenti normativi : Circolare Regionale 45/REC del 3 dicembre 1999

Superficie territoriale - per superficie territoriale si intende l'estensione, misurata in metri quadrati, di una porzione omogenea di territorio, normalmente definito Ambito , individuata dal PRG o dal PUGC (Piano urbanistico generale comunale) come zona destinata all'edificazione mediante attuazione indiretta, assoggettata pertanto, a progettazione urbanistica particolareggiata o di secondo livello (P.U.O.C., P.L. ecc.).
Al suo interno dovranno essere individuate tutte le superfici da utilizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché quelle per l'edificazione delle opere pubbliche previste dal piano in quella specifica zona.
La superficie territoriale va misurata al netto delle aree già destinate dal P.R.G., ovvero dal P.U.G.C., alla viabilità principale (strade comunali, provinciali e statali, esistenti o di previsione) ai parcheggi o piazze di interesse urbano, nonché ad altre opere di urbanizzazione di rilevanza comunale.
Alla superficie territoriale si applica l'Indice di fabbricabilità territoriale.

Superficie non residenziale - è costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali connesse funzionalmente, o con vincolo di pertinenza, al singolo alloggio, o a più alloggi in caso di edificio plurifamiliare, quali: logge, balconi, cantinole, soffitte, androni d'ingresso, corpi scala e vani ascensore, porticati liberi, locali tecnici, rimesse o posti auto coperti, centrali termiche (ubicate in locali non abitabili) misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre; nonché le superfici di tutte quelle opere le quali, pur avendo una propria individualità ed autonomia, sono poste in durevole e stabile rapporto di subordinazione con altra superficie residenziale al fine di renderne più agevole e funzionale l'uso. Sono esclusi dal calcolo della Snr e quindi non computabili in essa ai fini della determinazione degli oneri concessori, le porzioni di sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a mt. 0,80, seppure non materialmente separata dalla restante porzione.

Superficie utile - è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre nonché, se interne all'unità residenziale, delle scale misurate secondo la loro proiezione orizzontale.

Superficie permeabile - è data dalla porzione di superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo dalle acque, secondo le prescrizioni del P.U.G.C. o degli altri strumenti urbanistici vigenti. Permeabile deve sempre essere mantenuta l'area costituta dai distacchi minimi dai confini di proprietà previsti per le singole zone. Nel caso di realizzazione di viabilità di servizio il piano carrabile sarà realizzato con tipologie che ne garantiscano, comunque, la permeabilità.

Svincolo – intersezione a livelli sfalsati in cui le correnti veicolari non si intersecano tra loro.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

T

Taverna – locale accessorio a servizio di unità immobiliare a destinazione abitativa ubicato solitamente al piano terra e/o seminterrato di un edificio residenziale.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Terrapieno - Cumulo di terra addossato a strutture preesistenti, quale sostegno, sbarramento o rinforzo. L'intervento per la realizzazione di terrapieni artificiali con muri di tamponamento, superiori a cm.80, costituisce "nuova costruzione" e non può essere qualificato come manutenzione straordinaria alla stregua di una semplice sistemazione di spazi aperti comportante modifica alle quote dei terreni. In particolare, con specifico riferimento alla tematica delle distanze legali, solo il muro di contenimento di una scarpata o di un terrapieno naturale, può non considerarsi "costruzione agli effetti della disciplina delle distanze per la parte che adempie alla sua specifica funzione, e, quindi dalle fondamenta al livello del fondo superiore. Per altezze superiori a mt. 3,00 dovranno eseguirsi arretramenti di almeno mt. 1,50
Riferimenti normativi: CdS del 13 giugno 2008 n.° 2954

Terrazzo - è costituito dalla parte del fabbricato, lasciata a cielo aperto il cui solaio di pavimento costituisca copertura di tutta o parte della costruzione sottostante, di porticati sottostanti, di suolo.

Terrazzo coperto - vedi porticato

Terrazzo di copertura - è il terrazzo posto a copertura dell'intero fabbricato.

Terrazzo pensile - porzione di piano scoperta di un fabbricato occupata da terreno vegetale poggiante su substrati drenanti e solaio strutturale, ovvero porzione di terreno derivante dalla "sistemazione a terrazzo" di un clinale adibito a terrazza. In questi casi la vegetazione non ha solo un ruolo estetico, ma anche e soprattutto funzionale, in quanto protegge contro gli sbalzi termici, la grandine, i raggi ultravioletti e il rumore, crea un microclima favorevole per la vita dell'uomo, utilizza l'acqua piovana che altrimenti andrebbe sprecata. L'inverdimento pensile, rappresenta un esempio di bio-architettura semplice ed efficace per migliorare la vita urbana, consentire un significativo risparmio energetico e ridurre l'inquinamento.

Terreno agricolo – appezzamento di terreno o fondo rustico non suscettibile di edificazione urbana in base allo strumento urbanistico vigente, la cui destinazione è riconducibile esclusivamente ad utilizzazione agricola ovvero ad edificazione di costruzioni di tipo rurale a servizio del fondo.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Terreno edificabile – area urbana suscettibile di edificazione in base allo strumento urbanistico vigente.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Tessuto urbano – rappresenta l'insieme delle aree edificate e degli spazi liberi interposti
Riferimenti: dizionario di urbanistica del prof. Giuseppe Patania

Tipologia di edificabilità – destinazione d'uso prescritta dallo strumento urbanistico vigente, individuata dal codice indicato nello strumento urbanistico e dalla denominazione
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Tipologia edilizia – classificazione di edifici o raggruppamenti di edifici secondo le loro omogenee caratteristiche distributive, organizzative e funzionali.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Tipologia prevalente – tipologia immobiliare più diffusa tra quelle presenti nella zona omogenea OMI
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Torre – costruzione (generalmente d'epoca) nella quale l'altezza è predominante rispetto alla superficie coperta.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Tramezzo – parete divisoria interna di edifici o unità immobiliari che non ha natura portante.
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Tratturo – vedi sentiero

Trasferimento di cubatura - stipulazione di accordi tra confinanti, in forza dei quali un proprietario «cede» una quota di cubatura edificabile sul suo fondo per consentire all'altro di disporre della minima estensione di terreno richiesta per l'edificazione, ovvero di realizzare una volumetria maggiore di quella consentita dalla superficie del fondo di sua proprietà. E' consentita per zone omogenee, può avvenire cioè solo tra fondi compresi nella medesima zona urbanistica ed aventi la stessa destinazione urbanistica, in quanto, se così non fosse, nella zona in cui viene aggiunta cubatura potrebbe determinarsi un superamento della densità edilizia massima consentita dallo strumento urbanistico.

U

Unità immobiliare (o edilizia) – organizzazione degli ambienti in "vani principali" (camere e cucina con
illuminazione naturale diretta), in "vani accessori diretti", a servizio di quelli principali ed indispensabili" (bagni, ripostigli, ingresso, corridoi, disimpegni e simili) ed in "pertinenze esclusive" (balconi, e similari, cantine e similari).
Rifermenti normativi: Glossario di Agenzia del Territorio e di Tecnoborsa (versione 1-2005)

Urbanizzazione – insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea alla utilizzazione prevista dallo strumento
urbanistico esse si suddividono in primarie e secondarie.
Riferimenti normativi: L. 29 settembre 1964 n. 847, art.4 – DPR 6 giugno 2001 n.380

Urbanizzazione primaria – Sono opere di urbanizzazione primaria:
- strade residenziali;
- spazi di sosta;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e telefonica;
- impianti cimiteriali.
Riferimenti normativi: L. 29.09.1964 n. 847, art.4 – Circ. 31.03.1972 n.° 2015- art. 26 bis L. 38/90 - DPR 6 giugno 2001 n.380

Urbanizzazione secondaria - sono opere di urbanizzazione secondaria:
- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie (nelle attrezzature sanitarie sono ricompresse le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate);
- aree verdi di quartiere
Riferimenti normativi: L. 29.09.1964 n. 847, art.4 – art. 7, c. 43 L 67/88- art. 26, c 1 D.Lgs.vo 152/2006

Usufrutto - diritto reale di godere per un determinato periodo di tempo di un bene mobile o immobile, materiale o immateriale, di proprietà altrui , di servirsene e di utilizzarlo economicamente, con la limitazione di non modificarne la sostanza e la destinazione prevista dalla legge o dal contratto da cui tale diritto si origina.
Riferimenti normativi: Codice civile libro III, titolo V, Capo I

Utente debole della strada – pedoni, disabili in carrozzella, ciclisti e tutti coloro i quali meritino una tutela particolare dai pericoli derivanti dalla circolazione sulle strade.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

V

Vano (vano utile) - sono tali le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto di adulto (almeno 9 metri quadri) ed il cui soffitto si trovi ad una altezza media di almeno metri 2,70 dal pavimento.
La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio, come parte integrante dell'altro.
Si definiscono, invece, vani accessori quelli compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.), nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.
Riferimenti normativi – Circolare Ministero LLPP n. 1820 del 23.07.1960

Vano accessorio – sono tali i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.
Riferimenti normativi – Circolare Ministero LLPP n. 1820 del 23.07.1960

Variazioni essenziali –costituiscono variazioni essenziali rispetto al progetto approvato le opere che determinino:
a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso.
Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.
Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:
a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;
d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.
Ai fini del computo della superficie utile di cui sopra (art.34-bis comma 1-bis DPR 380/2001), si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti relativi a mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari rispetto alle misure progettuali (art.34-bis comma 1 DPR 380/2001) valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.
Limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.
Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al precedente paragrafo (art.34-bis comma 2 DPR 380/2001) il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.
Riferimenti normativi – art.32 e 34-bis del DPR 380/2001

Variante in corso d'opera – è l'insieme delle modifiche al progetto approvato che si rendono necessarie o che comunque vengono apportate durante l'esecuzione dei lavori. L'esecuzione di tali variante deve essere preventivamente autorizzata, nella forma di un nuovo permesso di costruire o di SCIA in funzione della tipologia e consistenza delle variazioni che si intendono apportare.

Veranda - Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili
Riferimenti normativi: REC allegato A

Verde stradale – è rappresentato da alberature stradali, aiuole, verde spartitraffico e fioriere. La scelta delle specie deve essere adeguata allo specifico utilizzo ed agli spazi disponibili. In particolare devono presentare portamento eretto, buona resistenza alle avversità climatiche e parassitologiche, nonché all'inquinamento. In prossimità degli assi stradali si dovrà verificare periodicamente la stabilità delle piante esistenti e garantire le normali condizioni di visibilità.

Vespaio - sistema costruttivo finalizzato a creare una intercapedine tra il getto del pavimento e la parte sottostante, creando così una camera d'aria utile per l'umidità e per prevenire le conseguenze del gas radon

Vigilanza del cantiere – è l'attività di controllo svolta sulle opere ed i cantieri edilizi da parte del Dirigente o del Responsabile o del personale dell'Ufficio Tecnico a ciò preposto e del Comando di Polizia Municipale, del personale delle strutture sanitarie locali, nonché da parte di tutti gli agenti e gli ufficiali di polizia giudiziari, i quali provvedono, ai sensi dell'articolo 27 comma 4 del D.P.R. 380/2001, a dare immediata comunicazione e, comunque, non oltre le quarantotto ore, delle presunte

violazioni urbanistico edilizie riscontrate, alle competenti strutture del comune e della Regione, nonché alle altre autorità previste dall'articolo medesimo. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente accerta, entro trenta giorni dalle verifiche d'ufficio, dalle comunicazioni, dalle segnalazioni e dalle denunce previste al comma 1, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti ai sensi delle disposizioni di cui alle sezioni II e III del Capo II parte II del DPR 380/01.
Copia del permesso di costruire o della SCIA e dei relativi elaborati tecnici deve essere tenuta in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile dall'esterno dell'area di cantiere con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire o della S.C.I.A., del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile della sicurezza, del responsabile del cantiere e degli installatori. Tale cartello è esente dal pagamento delle tasse sulle pubbliche affissioni.
Qualora i lavori venissero interrotti si dovranno adottare tutte le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene del cantiere e il decoro cittadino. In difetto, il Responsabile del competente ufficio tecnico ingiunge gli opportuni provvedimenti.
Riferimenti normativi: DPR 6 giugno 2001 n. 380 art. 27 e segg.

Vincolo – Limitazione imposta dalla legge alla libera utilizzazione di un'area o di un immobile. I vincoli possono suddividersi in:
vincoli di carattere urbanistico, riconducibili sostanzialmente alla classificazione delle parti del territorio in base alle funzioni esistenti o previste (zonizzazione), ai caratteri morfologici più significativi di carattere ambientale, architettonico, paesaggistico, alla presenza di particolari servizi (militari, impiantistici ecc.);
- vincoli di carattere edilizio (i parametri, gli indici e le prescrizioni che regolano l'edificazione nelle diverse parti del territorio;
- vincoli di carattere procedurale.

Visitabilità - Negli edifici, unità immobiliari o ambientali aperti al pubblico esistenti, che non vengono sottoposti a ristrutturazione e che non siano in tutto o in parte rispondenti ai criteri per l'accessibilità, ma nei quali esista la possibilità di fruizione mediante personale di aiuto anche per le persone con ridotta o impedita capacità motoria, deve essere posto in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art. 2 del D.P.R. 384/1978.
Riferimenti normativi: DM 236/1989

Volume accessorio - Sono volumi accessori o tecnici quelli che si aggiungono alla costruzione principali e ne costituiscono pertinenza. I volumi tecnici si differenziano da quelli accessori per il fatto che i primi sono realizzati per ragioni tecniche, mentre i volumi accessori si aggiungono semplicemente ai volumi principali per migliorarne l'utilizzazione.
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 unita 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.
b) Per volumi principali si intendono quelli utili, abitabili e/o agibili;
c) accessori diretti quando sono direttamente collegati con ambienti abitabili e/o agibili (cantine, soffitte, ripostigli in genere, ecc.).
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. La ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili. (Si veda nell'insieme la voce: volume utile lordo)
Riferimenti normativi: Circolare regionale 45/REC del 3/12/99

Volumi tecnici – sono 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. Sono, altresì, considerati volumi tecnici i vani ascensori realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'intero del fabbricato con altezza utile pari a ml.2,20 e altezza ad estradosso del solaio di copertura pari a ml.2,40. I volumi tecnici debbono, in ogni caso:
1 – avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;
2 – essere terminati dalla impossibilità tecnica di poterne prevedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.
Ciò premesso, il Consiglio Superiore propone la seguente definizione: "Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche".
A titolo esemplificativo il Consiglio Superiore fa presente che sono da considerare "volumi tecnici" quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico. Precisa, infine, il Consiglio Superiore che la tale definizione dell'espressione in questione può trovare applicazione soltanto nei casi in cui i volumi tecnici non siano diversamente definiti o disciplinati dalle norme urbanistico-edilizie vigenti nel Comune. (Si veda nell'insieme anche la voce: volume utile lordo)
Nella redazione dell'elaborato progettuale si integrerà planimetria di allestimento del locale tecnico richiesto, al fine di permettere le opportune valutazioni, in sede istruttoria, delle reali necessità correlate alle esigenze dell'immobile di riferimento.
Riferimenti normativi: Circ. Regionale 45/REC del 3/12/2009ndere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

Volume utile lordo - È il volume di un edificio di cui si tiene conto ai fini del rilascio del permesso di costruire, esso è calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature per l'altezza misurata tra le quote di calpestio di pavimenti o del solaio di copertura.
Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero 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, che siano sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile.
Sono esclusi dal computo dei volumi di cui ai commi precedenti:
a) il volume con destinazione accessoria del piano entroterra o seminterrato, il cui solaio di copertura non esca oltre 70 cm fuori terra misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;
b) il volume con destinazione accessoria entro le falde del tetto, con destinazione non residenziale ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a mt. 2,20.
Al fine di mantenere la pendenza delle falde entro i limiti tecnologicamente ammissibili, ivi compresa anche la realizzazione di eventuali cordoli strutturali da realizzarsi ai fini del miglioramento statico, è obbligatorio realizzare un controsoffitto strutturale al fine di conformare il sottotetto a quanto stabilito al punto b). I cordoli strutturali da realizzarsi ai fini del miglioramento statico degli edifici in muratura mista irregolare non costituiscono in nessun caso incremento di volumetria e non possono concorrere al calcolo dell'altezza utile interna ai fini di eventuali cambi di destinazione d'uso, fatte salvo eventuali norme derogatorie.
Per destinazione accessoria si intendono i locali cantina, soffitta, deposito, lavatoi, garage ecc. occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato.
La illuminazione e/o aerazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto ovvero mediante installazione di 1 lucernario con superficie apribile non

superiore a ml.0,40. 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, ovvero quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio, (quali ad esempio extra corse 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. Sono, altresì, considerati volumi tecnici i vani ascensori realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'intero del fabbricato.
d) I porticati e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito;
e) I porticati (o pilotis) diversi da quelli di cui al punto precedente, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente. I 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.
f) 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.
g) I parcheggi di pertinenza della residenza, interrati o siti al piano terreno dei fabbricati. Il maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti per la parte eccedente 30 cm., fino ad un massimo di ulteriori 25 cm;
h) il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura per la parte eccedente 30 cm e, rispettivamente, fino ad un incremento massimo di 15 e 25 centimetri;
Gli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, la captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno, di cui alla LR 6/2008 ed i maggiori spessori dei solai per l'utilizzo di tecnologie che migliorano le prestazioni energetiche degli edifici.
Riferimenti normativi: Circolare regionale 45/REC del 3/12/99 – LR 6/2008 – L. 122/1989 – D.Lgs.vo 192/05

Z

Zona a traffico limitato – area in cui l'accesso e la circolazione veicolare sono limitati ad ore prestabilite o a particolari categorie di utenti e di veicoli.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Zona di attestamento – tratto di carreggiata, immediatamente a monte della linea di arresto, destinato all'accumulo dei veicoli in attesa di via libera e, generalmente, suddiviso in corsie specializzate separate da strisce longitudinali continue.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Zona di preselezione – tratto di carreggiata, opportunamente segnalato, ove è consentito il cambio di corsia affinché i veicoli possano incanalarsi nelle corsie specializzate.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Zona di recupero - Ambito territoriale urbano in cui le particolari condizioni di degrado richiedono un insieme di interventi programmati volti alla conservazione, risanamento e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente.
Riferimento normativo: L. 457/78 – LR 22/97

Zona di scambio – tratto di carreggiata a senso unico,di idonea lunghezza, lungo il quale correnti di traffico parallele, in movimento nello stesso verso, possono cambiare la reciproca posizione senza doversi arrestare
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Zona residenziale – zona urbana in cui vigono particolari regole di circolazione a protezione dei pedoni e
dell'ambiente, delimitata lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e di fine.
Riferimenti normativi: D. Lgs.vo 285/92, art. 3

Zona urbanistica - porzioni di territorio identificate da una specifica caratteristica o vocazione d'uso (agglomerati storici,agglomerati parzialmente edificati e/o in via di saturazione, aree destinate: a nuovi insediamenti di carattere residenziale, industriale o simili, agli usi agricoli, o alla realizzazione di impianti o attrezzature di interesse generale siano essi privati o pubblici) sottoposte ad una omogenea disciplina urbanistica. **Riferimenti normativi: DM 1444/68**
Zonizzazione - suddivisione del territorio comunale in zone omogenee a ciascuna delle quali è attribuita una funzione ed una specializzazione di tipo urbanistico (residenziale, artigianale, agricola, etc...). Vedi anche zone urbanistiche omogenee. **Riferimenti normativi: DM 1444/68**