

Prot. N.
Data
Allegati



ARCHIVI

sett. 6°

COMUNE DI TIVOLI
PROVINCIA DI ROMA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA PUBBLICA IN 2° CONVOCAZIONE

Verbale N° 11

Delib. N° 47

OGGETTO CHIARIMENTI E LINEE DI INDIRIZZO ALLE PROBLEMATICHE EDILIZIE ED URBANISTICHE.-

L'anno Mille novecentonovanta OTTO addi VENTIDUE nel mese di GIUGNO
dalle ore 19.00..... in Tivoli nella Sala Consiliare

Ai sensi dell'art. 125 del R.D. 4-2-1915, n. 148, è stato convocato per oggi il Consiglio con invito alle seguenti persone:

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| 1) AGUIZZI RINALDO | 16) MARTELLA MARCO |
| 2) ALLEGRIANI ROBERTO | 17) NAPOLEONI ANDREA |
| 3) BAISI GIUSEPPE | 18) PASCUZZI EMILIO |
| 4) BORATTO ALCEBIADE | 19) PERIN AUGUSTO |
| 5) BUONO LORENO | 20) PETRINI ENZO |
| 6) CAPOBIANCHI MARINO | 21) PETROLINI RENATO |
| 7) COCCIA STEFANO | 22) PISAPIA ANTONIO |
| 8) CURTI FRANCESCHINA | 23) POGGI FRANCO |
| 9) DI BIAGIO BERNARDINO | 24) ROSSI DOMENICO |
| 10) FIORENZI EZIO | 25) SEBASTIANI VILELMO |
| 11) GIORGI PAOLO | 26) SILVESTRI ADA |
| 12) INNOCENZI MARCO | 27) SOBRINO ROBERTO |
| 13) LUCIANI FRANCESCO | 28) ROCCA GIOVANNI |
| 14) MANCINI FRANCESCO | 29) TROPIANO VINCENZO |
| 15) MARRA GIOVANNI | 30) VENTURA LEONE DANIELA |

spesso sono risultati assenti: 1) Boratto 2) Buono 3) Capobianchi 4) Innocenzi
Marra 6) Silvestri

atto che è presente in aula il Sindaco, Sandro Gallotti
(Presenti n° 25)

Il Presidente proclama l'esito della votazione in base al quale l'emendamento proposto dal consigliere Fiorenzi è respinto a maggioranza.

Entra in aula il consigliere Rossi

(Presenti n. 28)

Poiché nessun altro consigliere chiede la parola il Presidente pone a votazione, per alzata di mano, la seguente deliberazione con allegato le linee guida comprensive degli emendamenti innanzi approvate:

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Premesso che il Comune di Tivoli è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Delibera Regionale n. 956 del 6/7/73, e che all'Art. 1 delle N.T.A. di P.R.G., è previsto: "tutta la materia relativa all'attuazione del P.R.G., alla interpretazione delle presenti norme, all'esame dei progetti edilizi di interesse urbanistico, nonché dei piani particolareggiati ecc., sarà di competenza di un'apposita Commissione Urbanistica;

- Considerato che, in forza dei poteri conferiti dall'art. 1 delle N.T.A. di P.R.G., la Commissione Urbanistica Consiliare ha elaborato molti pareri di interpretazione delle norme attuative, che hanno costituito parametro di riferimento per l'approvazione di progetti edilizi e di Piani attuativi;

- Visto che tali pareri sono stati resi ormai da molti anni, precedentemente quindi all'approvazione di leggi Statali, Regionali e di Circolari esplicative regionali, in merito ai parcheggi di pertinenza, alle procedure e agli interventi ammissibili nelle zone bianche di P.R.G., ai cambi di destinazione d'uso ecc.;

- Vista la legge 122/89 sui parcheggi interrati pertinenziali;

- Vista la Legge 662/96, che all'art. 2 comma 60 introduce procedure di semplificazione degli interventi edilizi, mediante Denuncia di inizio attività;

- Vista la Legge Regionale 36/87, la Legge Regionale 86/90 e la Circolare Regionale del 15/11/94 n. 2045;

- Ritenuto che le nuove direttive devono essere approvate dal Consiglio Comunale, per dare linee di indirizzo normativo, e le stesse entreranno in vigore a far data dalla pubblicazione del presente atto deliberativo;

- Visti i pareri favorevoli espressi dalla Commissione Urbanistica Consiliare in data 18/3/98 con Verbale n. 316 e in data 25/3/98 con Verbale n. 317;

- Visto il parere Favorevole della Commissione Urbanistica Tecnica del 3/4/98 Verbale n. 360;

- Visti i pareri allegati di cui all'art. 53 della Legge 142/90, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;

D E L I B E R A

di approvare le linee di indirizzo e di chiarimento contenute nel documento allegato, regolarmente approvato dalla Commissione Urbanistica Tecnica il 3/4/98 con Verbale n. 360, e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

di inviare copia della presente Delibera alla Segreteria, al Settore VI Urbanistica, al Settore Ragioneria e all'URP, per i rispettivi adempimenti di competenza.

L'esito della votazione è il seguente:

Presenti e votanti n. 28 (n. 27 consiglieri ed il Sindaco)

Voti favorevoli n. 17

Voti contrari n. 11 (i consiglieri Fiorenzi, Pisapia, Coccia, Boratto, Giorgi, Mancini, Silvestri, Capobianchi, Baisi, Curti e Ventura)

Il Presidente proclama l'esito della votazione in base al quale la proposta di deliberazione soprariportata, comprensiva delle linee guida allegata, è approvata a maggioranza.

Entra in aula il consigliere Petrini.

(Presenti n. 29)

Il processo verbale è stato dato per letto ed approvato secondo stile.

IL PRESIDENTE

Vincenzo Tognarelli

IL SEGRETARIO GENERALE

[Handwritten signature]

Della sujestesa deliberazione viene iniziata la pubblicazione il giorno 2 LUG. 1998 e per 15 gg. consecutivi e spedita all'Organo di Controllo il prot. N. _____ ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 della legge 5 giugno 1990 n. 142.

IL SEGRETARIO GENERALE
IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dr. VITO PONTESILLA)

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La sujestesa deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 02 LUG. 1998 al 17 LUG. 1998. E' stata spedita all'Organo di Controllo il prot. N. _____ ed è stata ricevuta il _____ E' stata gravata e chiarimento in seduta verb. _____ come da comunicazione telegrafica in data _____ pervenuta il _____ Il provvedimento e stato spedito il _____ prot. N. _____ I chiarimenti sono spediti all'Organo di Controllo il _____ prot. N. _____ e ricevuta il _____

La deliberazione è, pertanto, divenuta esecutiva per decorrenza di termini il 17 LUG. 1998 ai sensi degli artt. 59 e 60 della legge 10-2-1953 n. 62.

Avv. II

23 LUG. 1998

ARCHIVISTA RESPONSABILE
DIRETTORE DI SEZIONE
(Dr.ssa Carla Nalducci)



IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Ugo Piccinini

[Handwritten signature]



IL SEGRETARIO GENERALE
IL VICE SEGRETARIO GENERALE

COMUNE DI TIVOLI

PROVINCIA DI ROMA

oggetto: Chiarimenti e linee di indirizzo nelle problematiche edilizie

1) - Calcolo del volume degli edifici

Il volume di un edificio si calcola sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno della muratura, per la misura ottenuta sommando l'altezza utile del piano allo spessore del solaio, quest'ultimo pari al valore virtuale di cm.20 (in quanto i cavetti orizzontali non si cubano, essendo dedicati ad impianti tecnologici ed al loro miglioramento e ispezione: l'altezza minima di piano è comunque pari a metri virtuali 3,20).

Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, con pendenza $\leq 35\%$ ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata all'estradosso della linea di gronda. Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35% le altezze dovranno essere invece misurate al punto situato a 2/3 della falda del tetto a partire dalla linea di gronda.

- Il volume dell'edificio si misura a partire dal terreno sistemato (post-operam).

Si ribadisce che l'altezza massima dell'edificio si misura dal terreno naturale (ante-operam) all'estradosso dell'ultimo solaio.

Nei precedenti calcoli sono escluse le superfici o i volumi di cui ai successivi punti:

A) Volumi interrati o superfici interrate

I volumi o le superfici relativi ai locali del tutto interrati, rispetto alle quote sistematiche del terreno, se destinati a: autorimesse, cantine, rispostigli, impianti tecnici, intercapedini e vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici.

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

B) Locali o volumi tecnici

Sono quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso.

A maggior chiarimento ed a titolo esemplificativo si precisa che possono essere considerati "locali o volumi tecnici", per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, quelli occorrenti per contenere: il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie, o di ventilazione, gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento.

In base alla normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche, ed al fine di incentivare l'installazione di ascensori o impianti simili, il vano corsa è considerato "locale o volume tecnico" e quindi non computato nel volume e nella superficie coperta.

Non sono, invece, da considerare come "locali o volumi tecnici" sempre a titolo esemplificativo: i sottotetti abitabili, gli stenditori coperti, i bucatoi, i locali di sgombero. La loro altezza non può superare m. 2,20 netti se detti locali sono posti al di sopra della linea di gronda.

C) I balconi, le logge, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri aggetti o elementi a carattere ornamentale.

D) I porticati e le gallerie

Se destinati ad uso pubblico ed a tale destinazione vincolati. Negli altri casi questi saranno integralmente conteggiati, agli effetti della determinazione della cubatura o della superficie, quando la somma delle superfici delle pareti perimetrali chiuse, comprendendo in esse anche eventuali pilastri o strutture di sostegno, superi la somma delle superfici delle parti di parete lasciate aperte. Per gli edifici residenziali saranno parimenti considerati nella cubatura o nella superficie i porticati la cui superficie complessiva per singole unità immobiliari risulti maggiore del 30% della superficie coperta dell'edificio (per le zone agricole tale rapporto è elevato al 100%): il computo è effettuato per la sola porzione eccedente tali rapporti.

Si richiama in ogni caso il disposto di cui a pagina 2 terzo capoverso della circolare della Regione Lazio Assessorato Urbanistica del 16/11/1972.

2) - Altezza dei locali interrati o seminterrati

I locali così definiti al punto 1-A (volumi o superfici interrate), potranno avere un'altezza massima netta di m.3,00 per quanto riguarda i locali di pertinenza degli edifici residenziali, e di m.4,50 per le attività produttive.

3) - Determinazione della superficie coperta massima ammissibile per i locali interrati e/o seminterrati.

La superficie non residenziale, del piano interrato destinato a parcheggio, può uscire dallo spiccato del fabbricato di mt. 5,00 netti, con altre destinazioni mt. 3,00 netti; nel caso di destinazione a parcheggio, nelle zone omogenee A e B può uscire senza limitazioni.

Le superfici sovrastanti i locali interrati debbono essere definite a giardino posto a livello del terreno sistemato.

L'interrato che abbia fronti prospicienti strade pubbliche dovrà avere distacco minimo da quest'ultime di mt.1,50.

Sono considerati parcheggi " pertinenziali " ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, primo comma della legge 122/89 (Tognoli) e successive modifiche ed integrazioni, tutti i parcheggi privati realizzati, ai sensi della legge citata come pertinenze di unità immobiliari esistenti all'interno di un ambito di mt. 300, misurati in linea d'aria dal perimetro del parcheggio stesso.

Il regime autorizzativo per questi interventi è la D.I.A. o l'Autorizzazione Edilizia nei casi di inapplicabilità della procedura di D.I.A.

4) - Realizzazione di wc nei locali interrati

Nei locali interrati è ammissibile la realizzazione di wc, limitatamente alle tipologie unifamiliari, singole o aggregate.

5) - Zone omogenee D/2 e D/4 - Frazionamento unità immobiliari

Sarà consentita la creazione di più unità immobiliari all'interno dello stesso edificio industriale-artigianale, nel rigido rispetto di:

Edifici in sottozona D4:

- impossibilità assoluta di frazionamento del lotto;
- mantenimento della destinazione industriale e produttiva;
- massimo numero di unità 4, con un minimo di mq. 600 di superficie lorda per unità.

Edifici in sottozona D2:

- impossibilità assoluta di frazionamento del lotto;
- mantenimento della destinazione artigianale;
- massimo numero di unità 2, con un minimo di mq. 200 di superficie lorda per unità.

6) - Quantità di aree da stralciare intorno ai fabbricati realizzati prima dell'approvazione del P.R.G.

In applicazione della legge 1187/68 (decadenza dei vincoli quinquennali) e della legge regionale 86/90, nonché dell'art.4 della legge 10/77, le aree intorno ai fabbricati realizzati prima dell'approvazione del P.R.G., sia con licenze che condonabili, ricadenti in aree destinate a servizi decaduti per effetto delle citate disposizioni legislative, sono definite "zone bianche". Dette aree sono da assoggettare al regime previsto dall'art. 1 della L.R. 86/90 ai punti a) e b), limitatamente ad un ambito circostante

l'edificio pari a mt.5 o mt.20 dai corpi di fabbrica, per edifici rispettivamente ricadenti nel centro abitato o fuori di esso, e sarà consentita l'applicazione della legge 122/90.

Gli edifici e le relative aree stralciate in conseguenza di accoglimento di osservazioni in sede di approvazione di P.R.G. o di P.P. mantengono il regime del patrimonio edilizio esistente di cui alla L. 457/78 e per essi sono possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della stessa legge.

Per gli edifici realizzati prima dell'approvazione del P.R.G., sia con licenze sia condonabili, ricadenti in aree con vincolo d'inedificabilità assoluta, è consentito anche il consolidamento con strutture che non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato per oltre mt. 1,00 (speroni e simili), e sarà consentita l'applicazione della legge 122/90.

7) - Realizzazione di tettoie e/o portici, relativi a fabbricati ante P.R.G. o condonati.

Le tettoie e/o i portici realizzabili nelle zone E (agricole), nei limiti di cui al punto 1-D, quali pertinenze di edifici realizzati prima dell'approvazione del P.R.G. e/o condonati, possono essere posti ad una distanza minima di m.5 dai confini del lotto di proprietà, fermo restando i distacchi stradali previsti dalle N.T.A. di P.R.G. e dal Codice della Strada.

8) - Piano Pilotis

Il piano pilotis, pur concorrendo a formare l'altezza massima dell'edificio, non costituisce piano se la sua altezza non supera i mt.2.50 da pavimento all'intradosso del solaio e sempre che con opportuno atto d'obbligo mantenga la destinazione d'uso condominiale (parcheggio o porticato).

Il piano pilotis forma piano invece se anche parte di esso è destinato a locali chiusi (esclusi androni e corpi scala).

9) - Aree da lasciare a servizi pubblici nelle zone D4

Nel caso di concessioni edilizie singole in zona D/4 il proprietario dovrà lasciare a parco e/o parcheggio pubblico il 10% della superficie del lotto ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444/68 e come indice può essere attribuito quello territoriale.

10) - Allineamento dei fabbricati in zone B

L'allineamento tra gli edifici si considera solo nel caso di derogare dai tre metri dalla sede stradale.

11) - Lunghezza massima degli edifici a blocco semplice isolato

La lunghezza massima di 30 mt. ammissibile per ciascun fronte va calcolata proiettando tutti gli spigoli del fabbricato ortogonalmente sul lato più lungo.

12) - Estensione minima di un piano di lottizzazione e opere di urbanizzazione primaria minime

I Piani di lottizzazione debbano essere progettati nell'estensione adeguata per garantire la funzionalità delle aree pubbliche (standards).

Per quanto riguarda la necessità dell'esistenza delle strade, basta dimostrare il diritto d'accesso alla viabilità pubblica.

Nel caso d'intervento edilizio che preveda incremento di carico inquinante, in carenza di depuratore pubblico, si può ottenere la concessione purché si provveda, a proprie spese, alle opere alternative che garantiscano lo smaltimento secondo norme igieniche.

13) - Inclinata

I volumi tecnici possono legittimamente derogare dall'altezza massima consentita e quindi dall'inclinata.

14) - Piano servizi

L'estensione in superficie dei corpi di fabbrica emergenti dal lastrico solare degli edifici, con copertura in piano di qualsivoglia tipologia, non può superare di $\frac{1}{4}$ la superficie coperta dell'edificio; si può superare tale limite, fino ad un massimo del 30% della superficie coperta solo allo scopo di garantire fino a mq 4,00 netti per ogni unità; fino a 4 unità immobiliari aggregate e nelle unifamiliari singole il vano servizi avrà una superficie massima di mq 9,00 per ogni unità.

15) – Sottozone C6 e C7

Per i lotti singoli ricadenti nelle zone C/6 e C/7 di cui all'articolo 2 -1° paragrafo di P.R.G., comma a, la cubatura va calcolata sull'intero lotto minimo di 3000 mq. e 800 mq. rispettivamente, con l'indice fondiario, purché il lotto medesimo sia servito direttamente da strade e da impianti e servizi efficienti ed adeguati alle dimensioni del nuovo intervento (acqua, energia elettrica, fognatura) come previsto dall'art. 2 delle N.T.A di P.R.G.

16) – Comparti edificatori.

I comparti edificatori previsti nei P.P. sono da considerare decaduti una volta decorsi i termini di legge, pur rimanendo validi gli obblighi relativi agli allineamenti ed alle prescrizioni di zona stabiliti dai P.P., compresi quelli di cessione delle aree pubbliche.

L'indice di fabbricazione da adottare è quello fondiario previsto dalle N.T.A. del P.R.G. per la singola sottozona.

17) -Regolamentazione del cambio d'uso.

PROPOSTA DI NORMA.

Le categorie delle destinazioni d'uso omogeneizzabili, in funzione degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, sono le seguenti: gli standards urbanistici devono essere comunque garantiti

Categoria A (Insedimenti residenziali ed attività connesse)

1. - Residenze *
2. - Attività di affittacamere (max. 7 camere)
3. - Uffici privati e studi professionali

-Categoria B (Insedimenti turistici, commerciali e direzionali)

1. - Alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, campeggi
- (2) - Esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sale e tabacchi),
3. - Grandi magazzini di vendita e rappresentanze commerciali (Supermercati, ipermercati) etc.
4. - Esercizi commerciali all'ingrosso
5. - Sedi grandi società, banche ed istituti
6. - Attività ed uffici amministrativi di servizio
- (7) - Botteghe per attività artigianali di servizio come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, meccanico ed elettrauto, lavandere, parrucchieri, barbieri, sartore, scuole guida, copisterie, etc.
8. - Uffici pubblici
9. - Ex stalle e magazzini in centro storico ↗
10. - Impianti sportivi per competizioni
11. - Attività ricreative (come doposcuola, circoli privati, discoteche)

Categoria C (Insempiamenti produttivi)

1. - Impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali, escluse le botteghe aventi caratteristiche artigianali di servizio
2. - Impianti (stabilimenti ed opifici industriali)
3. - Attività di stoccaggio ed immagazzinamento merci senza vendita neanche all'ingrosso
4. - Deposito e magazzini non di vendita
5. - Impianti legati alle attività estrattive

GERONTOCOMI = OSRIZIO, ASILO, RICOVERO PER ~~...~~ ANZIANI

Categoria D (Insempiamenti di attività di servizio e speciali)

1. - Edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo
2. - Servizi pubblici (sociali, sanitari, scolastici, assistenziali etc.)
3. - Servizi privati (gerontocomi, case di cura, insempiamenti scolastici-asili-materne-elementari-medie superiori-universitari)
4. - Autosili, autorimesse, parcheggi in elevazione
5. - Attività speciali (ferrovie, aeroportuali, telecomunicazioni, militari, cimiteriali, produzione di energia elettrica, impianti di installazione tecnologiche d'interesse pubblico, centrali del gas - del latte etc., depuratori etc.)
6. - Stabilimenti balneari e di acque curative con annesso strutture ricettive
7. - Centri annonari pubblici

ANNONA: I RACCOLTI DELL'ANNO, VIVERI PER IL LIBERO MERCATO O DA DISTRIBUIRE

Si specifica che:

• i cambi d'uso delle categorie "B" per gli insempiamenti commerciali-direzionali per superfici nette superiori a 200 mq., sono subordinati al reperimento delle aree da destinare a spazi pubblici (parcheggi) ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. di P.R.G.

• i cambi di destinazione d'uso non possono comunque contrastare con le destinazioni delle singole zone omogenee del P.R.G., quando prevedono una esclusiva destinazione e con le destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti legittimamente acquisite al momento di entrata in vigore del P.R.G. o oggetto di sanatoria edilizia.

Sulla scorta di tale classificazione saranno rilasciati i certificati di destinazione d'uso per gli edifici post 1942.

E' fatto obbligo all'Assessore all'Urbanistica di predisporre direttive per la massima pubblicizzazione della presente delibera e degli eventuali ulteriori pareri della Commissione Tecnica Urbanistica che per il loro interesse generale potranno assumere rilevanza di interpretazione normativa. La data di applicazione della presente delibera costituisce, per chiarezza verso gli Utenti, azzeramento dei precedenti pareri di chiarimento, in quanto della stessa sono stati riepilogati e sintetizzati.