

COMUNE DI GROTTAFERRATA

(Provincia di Roma)

Piazzetta Eugenio Conti n. 1 - C.A.P. 00046



DELIBERAZIONE N. 15 DEL 11 LUGLIO 2012

ORIGINALE

OGGETTO: "MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE APPROVATO CON D.G.R. N. 1922 DEL 21.5.1976, AI SENSI DELL'ART. 2, CO.4, E DELL'ART. 4, COM.1, DEL D.P.R. . 380/2001 E DELL'ART.71 DELLA L.R. N. 38/99", ADOTTATE CON DELIBERE C.C. N. 51 DEL 5.12.2011: ADOZIONE DEFINITIVA

L'anno **duemiladodici** il giorno **undici** del mese di **luglio** alle ore **15,00** nella Sala Consiliare, seguito di atti di convocazione del **5 luglio 2012** prot. n. **26060** in seduta **ordinaria** di **prima** convocazione, si è riunito il Consiglio comunale.

Presiede l'adunanza ai sensi dell'art.37 dello Statuto il Sig. **GIANFILIPPO COROMALDI** **Presidente del Consiglio**

Gabriele MORI

Sindaco

Presente

Assente

X

CONSIGLIERI

STEFANO BERTUZZI	X	
VERONICA ARPAIA	X	
ALESSIO FERRETTI		X
MAURIZIO PAPI	X	
LORENZO BONGIROLAMI	X	
GIANFILIPPO COROMALDI	X	
JACOPO BASILI		X
RITA CONSOLI	X	
RUGGERO CAPULLI	X	
GIUSEPPINA VENTRONE	X	
FRANCESCA TOMASSONI	X	
MAURO TOMBOLETTI	X	
SERGIO CONTI	X	
LORENZO LETTA	X	
GIAMPIERO FONTANA	X	
ANTONIO SOLLECITO		X
MARIO PAOLUCCI	X	
MARCO BOSSO	X	
LUIGI SPALLETTA	X	
ENRICO AMBROGIONI		X
	17	4

Partecipa il Segretario Generale Dott. PAOLO CARACCILO

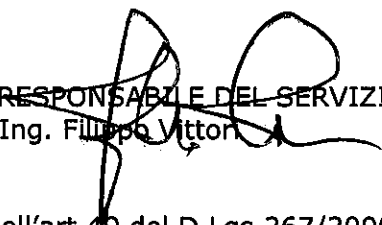
Rientrano i Consiglieri Basili e Ferretti
Consiglieri presenti 19

Intervengono nella discussioni i Consiglieri Bosso e Spalletta

Parere **favorevole** di regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000.

Lì, 04/07/2012

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Ing. Filippo Vittoni



Parere **favorevole** di regolarità contabile ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000.

Lì,

IL RESPONSABILE SERVIZIO FINANZIARIO

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la precedente Deliberazione Consiliare n. 51 del 05.12.2011, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato adottato lo schema delle “Modifiche al Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.G.R. n. 1922 del 21 maggio 1976, ai sensi dell’art. 2 – comma 4 – e dell’art. 4 – comma 1 – del D.P.R. n. 380/2001 e dell’art. 71 della legge regionale n. 38/99”;

Dato atto che lo schema delle suddette modifiche regolamentari è stato inviato alla Provincia di Roma con nota protocollo n. 5415 del 13.02.2012, acquisita al protocollo provinciale in data 27.02.2012 al n. 29516/2, successivamente integrata – per questioni prettamente formali – con nota prot. n. 11363 del 22.03.2012, acquisita al protocollo provinciale in data 03.04.2012 al n. 52144/12;

Vista la nota della Provincia di Roma, Dipartimento VI – Servizio 2 Urbanistica, prot. n. 79703/12 del 23.05.2012, assunta al protocollo del Comune in data 29.05.2012 al n. 20424, con la quale è stato comunicato che il competente ufficio provinciale ha verificato lo schema delle modifiche regolamentare di cui sopra ed ha formulato le osservazioni e le proposte di modifica ivi indicate;

Analizzate e valutate le osservazioni e le proposte di modifica dell’Ufficio provinciale e ritenuto di doverle accettare solo parzialmente, come chiaramente indicato nel documento che viene allegato al presente atto sotto la lettera “A” per formarne parte integrante e sostanziale e per le motivazioni ivi dettagliatamente indicate;

Dato atto che in ordine allo schema di modifiche al vigente regolamento edilizio comunale, successivamente all’adozione, non sono pervenute altre osservazioni da parte di chiunque altro ne avesse avuto interesse;

Ritenuto , pertanto, di dover apportare allo schema delle modifiche al regolamento edilizio le variazioni, correzioni ed integrazioni indicate dettagliatamente nell’allegato “A” al fine del recepimento delle osservazioni e delle proposte di modifica formulate dalla Provincia;

Visto il testo definitivo delle modifiche al regolamento edilizio coordinato con le variazioni ed integrazioni apportate in accoglimento delle osservazioni provinciali, che viene allegato al presente atto sotto la lettera “B” per formarne parte integrante e sostanziale, che si ritiene da approvare;

Dato atto che in data 03.07.2012 la IV Commissione Consiliare ha esaminato il testo definitivo delle modifiche da apportare al regolamento edilizio di cui al su indicato allegato “B”, esprimendo il proprio parere favorevole alla adozione definitiva;

Richiamato il disposto dell’art. 71, comma 3, della l.r. n. 38/99 che testualmente recita “*Decorso il termine di cui al comma 2 i comuni adottano i regolamenti edilizi o le loro varianti, pronunciandosi motivatamente sulle eventuali osservazioni della provincia*”;

Visti :

- lo Statuto Comunale;
- la legge urbanistica nazionale n. 1150/42;
- la legge n. 241/90;
- il D.P.R. n. 380/2001;
- il D. Lgs. n. 267/2000;
- la legge regionale n. 38/99;

Visti gli allegati pareri espressi dai responsabili degli uffici, ciascuno per la propria competenza, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Con voti:

17 FAVOREVOLI

02 CONTRARI (Fontana e Conti)

/ ASTENUTI

DELIBERA

Di determinarsi motivatamente in merito alle osservazioni ed alle proposte di modifica avanzate dalla Provincia di Roma con nota prot. 79703/12 del 23.05.2012 in ordine allo schema delle "Modifiche al Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.G.R. n. 1922 del 21 maggio 1976, ai sensi dell'art. 2 – comma 4 – e dell'art. 4 – comma 1 – del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 71 della legge regionale n. 38/99" adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 05.12.2011, come dettagliatamente indicato nel documento allegato al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale che, con il presente atto, si intende integralmente approvato;

Di apportare, pertanto, allo schema delle "Modifiche al Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.G.R. n. 1922 del 21 maggio 1976, ai sensi dell'art. 2 – comma 4 – e dell'art. 4 – comma 1 – del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 71 della legge regionale n. 38/99", adottato con Delibera del C.C. n. 51 del 05.12.2011, le variazioni, le integrazioni e le correzioni contenute e dettagliatamente indicate nel documento allegato al presente atto sotto la lettera "A", di cui al punto precedente, ed ivi adeguatamente motivate;

Di adottare definitivamente, ai sensi dell'art. 71 - comma 3 - della l.r. n. 38/99 e dell'art. 2 - comma 4 - del D.P.R. n. 380/2001, le "Modifiche al Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.G.R. n. 1922 del 21 maggio 1976, ai sensi dell'art. 2 – comma 4 – e dell'art. 4 – comma 1 – del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 71 della legge regionale n. 38/99" che vengono riportate nel documento allegato al presente atto sotto la lettera "B" per costituirne parte integrante e sostanziale, nel testo coordinato con le variazioni, le correzioni e le integrazioni indicate nell'allegato "A" al presente atto;

Di dare atto che a seguito delle suddette modifiche, definitivamente adottate con il presente atto, risultano integralmente sostituiti gli artt. 23, 33, 36 del vigente regolamento edilizio comunale e risulta introdotto *ex novo* in tale regolamento l'art. 55, secondo il testo riportato nell'allegato "B" al presente atto;

Di dare atto che, dalla data di esecutività della presente deliberazione, le modifiche al vigente regolamento edilizio comunale, di cui all'allegato "B" al presente atto, diverranno efficaci e, altresì, diventeranno cogenti le disposizioni in esso allegato contenute;

Di disporre che dell'entrata in vigore delle suddette modifiche regolamentari sia dato adeguato avviso alla cittadinanza e che le stesse siano pubblicate sul sito internet del Comune;

Di disporre che dell'avvenuta definitiva adozione delle "Modifiche al Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.G.R. n. 1922 del 21 maggio 1976, ai sensi dell'art. 2 – comma 4 – e dell'art. 4 – comma 1 – del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 71 della legge regionale n. 38/99" sia data comunicazione alla Provincia di Roma – Dipartimento VI, Servizio 2 – Urbanistica, inviando copia conforme del presente atto unitamente a copia conforme del regolamento definitivamente adottato.

Con successiva e separata votazione, con voti:

Con voti:

17 FAVOREVOLI

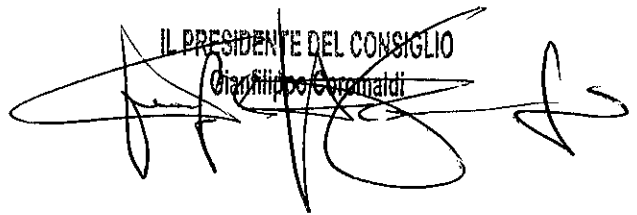
02 CONTRARI (Fontana e Conti)

/ ASTENUTI

IL CONSIGLIO COMUNALE

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000 .


IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Paolo Caracciolo


IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Gianfilippo Ceramaldi



Al comma 21 (volumi tecnici), in coerenza con quanto già osservato al comma 11 punto i), in conformità ai criteri regionali (5.4/b della circ 45/REC), si ritiene necessaria la seguente modifica:
"e) i vani scala al di sopra delle linee di gronda. nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento"

Al comma 23 (sagoma planovolumetrica), in base a diverse sentenze, (tra cui: Cass. pen. Sez. III, 09-03-2006, n. 8303) la sagoma di una costruzione concerne il contorno che viene ad assumere l'edificio ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti, qualunque sia la dimensione ed il tipo dell'aggetto e sempre che questo non sia costituito da elemento puramente ornamentale od accessorio. (Cass. civ. Sez. II, 11-10-2010, n. 20983).

Si ritiene, quindi, necessario apportare le seguenti modifiche:

"Per sagoma planovolumetrica (o fondamentale) di un edificio si intende la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti e/o delle strutture esterne, fuori ed entro terra, con i piani delle coperture (falde, lastre solari, coperture a terrazza) e con il piano o piani di fondazione, compresi bow-window, volumi tecnici, ed al netto dei balconi, e degli sporti aggettanti per non più di ml 1,50 (centocinquanta centimetri), tettoie, pensiline, portici ed al netto delle intercapedini perimetrali dei piani interrati di larghezza netta non superiore a m 1,20.

Non concorrono alla determinazione della sagoma planovolumetrica, ferme restando le limitazioni e le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici:

- i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo e gli sporti aggettanti per non più di ml 1,50 (centocinquanta centimetri) nonché i volumi tecnici, ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono sul secondo quanto disposto dal precedente art. 15,

- la porzione interrata dell'edificio, ..."

Al comma 33 (piani interrati), al quarto capoverso, in conformità ai criteri regionali (5.4 circ 45/REC) e come ben esplicitato nel parere espresso dal Dipartimento Territorio della Regione Lazio n.107575 del 30/09/2008, si ritiene necessario apportare la seguente modifica:

"Al soli piani interrati adibiti a magazzini od autorimesse e quindi computabili ai fini della SUL, è consentita la realizzazione di locali per servizi igienici. in numero non superiore ad uno per ogni unità immobiliare."

Successivamente alla definitiva adozione delle presenti modifiche al REC da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 71, comma 3, della LR 38/1999, l'Amministrazione Comunale trasmetterà allo scrivente Servizio copia conforme della Deliberazione e del REC definitivamente adottato, unitamente all'allegato "Questionario Soddisfazione del Cliente" debitamente compilato.

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Massimo Lazzatto)

Il Dirigente
(Arch. Angelo Maria Marini)



45/REC (punto 5.4/d) che escludono dal computo del volume i porticati privati con le caratteristiche richiamate ai punti a) e b) del comma 11 del presente REC.

Si ritiene pertanto necessario eliminare la frase: " *Contribuiscono al calcolo della SUL con una quota pari al 50%.....il piano seminterrato come definito al successivo art. 34* " in quanto detta disposizione non trova riscontro nella normativa vigente e appare in contrasto con i criteri regionali della circ. 45/REC (punto 5.4/a).

Pertanto appare necessario eliminare l'intero enunciato:

~~"Contribuiscono al calcolo della Sul, con una quota pari al 50% (cinquanta per cento) della loro entità, i porticati ad uso condominiale ed il piano seminterrato come definito al successivo art.34."~~

Al comma 13, 14 (distacco tra edifici) al terzo capoverso ("La distanza tra edifici....."), in base a diverse sentenze, (tra cui: Cass. pen. Sez. II, 27-07-2006, n. 17089, ovvero Cass. civ. Sez. II, 31-05-2006, n. 12964) la distanza fra costruzioni frontistanti deve essere calcolata dai punti di massima sporgenza, ivi compresi i balconi e le terrazze.

Si ritiene, pertanto, necessario apportare la seguente modifica:

"La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, ~~senza tener~~ tenendo conto degli eventuali elementi sporgenti, ~~che non abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria e che quindi non rilevino ai fini della sagoma planovolumetrica dell'edificio come definita dal successivo punto 23. e che comunque non siano qualificabili come pareti finestrate.~~ La distanza minima prescritta.....";

Al penultimo capoverso ("E' consentita la costruzione in aderenza....."), si ritiene opportuno, in coerenza con quanto definito al precedente ottavo capoverso ("non costituiscono pareti finestrate"), apportare la seguente modifica:

"E' consentita la costruzione in aderenza. Nel caso di edifici in aderenza, per le distanze tra pareti, anche se munite di aperture che non le rendano classificabili quali pareti finestrate, come precedentemente definito, non valgono le distanze minime di cui al presente articolo, ferma restando la necessità del requisito di illuminamento previsto dal presente Regolamento o dalla vigente legislazione"

Al comma 15, 16 (distacco dai confini), al quartultimo e quintultimo capoverso (pag. 12 e 13), si ritengono necessarie le seguenti integrazioni:

"Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con variazione della sagoma planovolumetrica in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate con un minimo di m 3,00, fatte salve diverse distanze prescritte dalle NTA dello strumento urbanistico ed il rispetto della distanza minima di legge in presenza di pareti finestrate in edifici frontistanti

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con variazione della sagoma planovolumetrica in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate con un minimo di m 5,00, fatte salve diverse distanze prescritte dalle NTA dello strumento urbanistico ed il rispetto della distanza minima di legge in presenza di edifici frontistanti."

Al comma 17 (accessori), poiché agli androni e alle scale comuni non sono attribuibili né le caratteristiche di "accessori" né quelle di "volumi tecnici" come definiti dai criteri regionali (3.7 della circ.45/REC) e come descritti nello specifico al comma 21 del presente REC, si ritiene necessario apportare le seguenti modifiche:

" Sono locali accessori i locali destinati a migliorare la qualità dell'abitare o la fruizione degli insediamenti senza aumentare il carico urbanistico, quali : cantinole, soffitte, ~~locali motore ascensore, volumi tecnici in genere e scale comuni, cabine idriche, lavatoi comuni centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive androni di ingresso e porticati liberi, logge, balconi e simili.~~ Dove consentiti....."



- La nota prot. 11363 del 22/03/12 acquisita al protocollo provinciale in data 03/04/2012 al n. 52144/12 con la quale il Comune di Grottaferrata ha trasmesso integrazione documentale;
- La documentazione trasmessa che risulta composta dai seguenti documenti:
 - n.3 copie conformi all'originale delle "Modifiche al Regolamento Edilizio Comunale"
 - n.3 copie, conformi all'originale, della Delibera n. 51 del 5/12/2011
 - n.1 copia del Regolamento Edilizio Comunale vigente

VISTO

L'esito dell'attività istruttoria

Ai sensi dell'art. 71 comma 2 della L.R. Lazio n. 38/99 e ss. mm.e ii. si formulano le seguenti

OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI MODIFICA:

(Viene riportato in carattere "corsivo tra virgolette" il testo dell'articolo osservato; le parti modificate o integrate sono evidenziate con una "sottolineatura", le parti eliminate risultano "barrate" e le parti omesse sono indicate da una serie di punti "....." e rimangono invariate).

Art. 23 - Definizione degli indici e dei parametri.

Al comma 10/a (definizione delle altezze), al quinto capoverso punto a), in conformità ai criteri regionali (circ.45/REC del 3/12/1999), si ritiene necessario apportare le seguenti modifiche:

"a) in alto: la linea di copertura corrispondente all'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata per la linea di copertura dei fabbricati delle costruzioni a terrazzo, l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso; per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35%, l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta della linea del tetto (intesa questa come linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio); come intradosso"

Al comma 11 (superficie utile lorda), in conformità ai criteri regionali (art. 5.4 della circ. 45/REC), si ritiene necessario apportare le seguenti modifiche:

ai punti g), h) ed i):

"g) i piani completamente interrati, come definiti al successivo art.33, che non siano agibili o comunque destinati ad accessorio di volumi principali, sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile o che, salvo diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici, abbiano altezza interna massima sottotrave pari a ml 2,40 ed altezza massima interna, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a ml 2,70;

h) i locali accessori posti al piano seminterrato non oltre 70 cm fuori terra, misurati....."

i) i locali entro le falde del tetto..... La illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve avvenire esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto, aperture, ove consentito anche tramite abbaini eventuale dimensioni grettamente necessarie a contenere le relative finestre, che non possono avere superficie (fissa e/o apribile) complessivamente superiore al 2% della superficie utile del locale afferente. 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 di facciata derivanti da tetti a crociera) , comporta la totale inclusione del sottotetto nel calcolo della Superficie Utile Lorda;

Al terzultimo capoverso, ("Contribuiscono al calcolo della SUL.....") si ritiene necessario eliminare la frase: " Contribuiscono al calcolo della SUL con una quota pari al 50% della loro entità i porticati ad uso condominiale" in quanto la stessa appare in contrasto con i criteri regionali dettati dalla circ.



ING.



PROVINCIA DI ROMA

Dipartimento VI "Governo del Territorio della Mobilità e della Sicurezza Stradale"

Servizio 2 "Urbanistica"

Roma,

1741
30-05-2012

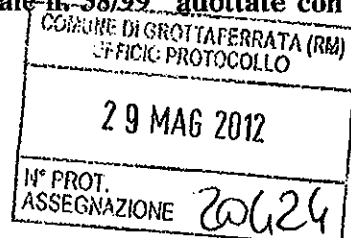
	A.O.O. Provincia di Roma - Ufficio 6/2
Anno 2012	Classificazione... 1.3
Fascicolo.....	
N. 73403/12	Data 23-05-12

Al Dirigente del 1° Settore Tecnico
del Comune di Grottaferrata
Ing. Filippo Vittori
Piazzetta Eugenio Conti, snc
00046 Grottaferrata (Rm)

→ Al Sindaco del Comune di Grottaferrata
Piazzetta Eugenio Conti, snc
00046 Grottaferrata (Rm)

Oggetto:

Comune di Grottaferrata - Verifica di compatibilità ai criteri regionali delle "Modifiche al Regolamento Edilizio Comunale approvato con DGR n.1922 del 21/05/1976, ai sensi dell'art.2 comma 4 e dell'art.4 comma 1 del DPR n. 380/2001 e dell'art.71 della legge regionale n. 38/99" adottate con Delibera di C.C. n° 51 del 5/12/2011.



811880
VITTORI

VISTI

- Il Dlgs 18 Agosto 20000, n. 267 e ss. mm.e ii.
- Il D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e ss. mm.e ii.
- La L.R. del Lazio 6 Agosto 1999 n. 14 e ss. mm.e ii
- L'art. 71 della legge regionale del Lazio 22 Dicembre 1999 n. 38 e ss. mm.e ii. ;
- La deliberazione n. 780 del 14 Giugno 2002 "Assegnazione agli Enti destinatari delle risorse umane, patrimoniali e finanziarie ai sensi dell'art. 192 della L.R. 14/99 sul decentramento amministrativo relativamente alle materie di urbanistica ed edilizia residenziale";
- La Circolare assessorato Regionale Urbanistica e Casa della Regione Lazio 45/REC del 3 Dicembre 1999 "Indirizzi e criteri generali da seguire nella formazione dei Regolamenti Edilizi Comunali" nonché la normativa regionale e nazionale vigente in materia;
- Il Regolamento sull'organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Provincia di Roma, adottato con DGP 1112 del 23 Dicembre 2003 e ss. mm.e ii.

PREMESSO:

che il Comune di Grottaferrata è dotato di P.R.G. approvato nelle forme di legge dalla Giunta Regionale del Lazio con DGR n.998 del 19/12/1972 e di un Regolamento Edilizio Comunale approvato con DGR n.1922 del 21/05/1976

VISTA

- La Delibera n. 51 del 5/12/2011 con la quale il Consiglio Comunale di Grottaferrata ha adottato lo schema delle "Modifiche al Regolamento Edilizio Comunale approvato con DGR n.1922 del 21/05/1976, ai sensi dell'art.2 comma 4 e dell'art.4 comma 1 del DPR n. 380/2001 e dell'art.71 della legge regionale n. 38/99";
- La nota di trasmissione prot. 5415 del 13/02/2012, acquisita al protocollo provinciale in data 27/02/2012 al n. 29516/12 con la quale il Comune di Grottaferrata ha inviato la documentazione ;
- La nota di questo Servizio prot. 30403/12 del 28/02/12 con la quale si richiedeva integrazione documentale;

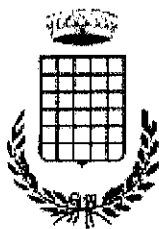
1

via A. Bagnoni, 8 - 00153 Roma -

tel 06 6766 4840 - fax 06 6766 7726 - e-mail: urbanistica@provincia.roma.it



Dipartimento VI "Governo del territorio, della mobilità e della sicurezza stradale" con Sistema di Gestione per la Qualità certificato UNI EN ISO 9001:2008



Comune di Grottaferrata

(Provincia di Roma)

Piazzetta Eugenio Conti snc – C.A.P. 00046

Tel. 06 945401679
C.F. 02838140586
www.comune.grottaferrata.roma.it

Fax 06 9456371
P. IVA 01124241009
info@comune.grottaferrata.roma.it

1° SETTORE TECNICO

ALLEGATO "A"

**VARIAZIONI, CORREZIONI ED INTEGRAZIONI DA APPORTARE ALLO SCHEMA DELLE
"MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE APPROVATO CON D.G.R.
N. 1922 DEL 21 MAGGIO 1976, AI SENSI DELL'ART. 2 – COMMA 4 – E DELL'ART. 4
– COMMA 1 – DEL D.P.R. N. 380/2001 E DELL'ART. 71 DELLA LEGGE REGIONALE
N. 38/99" ADOTTATO CON DELIBERA DEL C.C. N. 51 DEL 05.12.2012,
A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI E DELLE PROPOSTE DI MODIFICA FORMULATE
DALLA PROVINCIA DI ROMA CON NOTA Prot. 79703/12 del 23.05.2012**

ART. 23 – Definizione degli indici e dei parametri

Comma 10/a – definizione delle altezze

Quinto capoverso

Si ritiene che l'osservazione della Provincia di Roma e la conseguente modifica proposta siano accoglibili parzialmente limitatamente alle costruzioni con copertura a terrazzo per le quali appare più corretto che l'altezza venga misurata al piano di calpestio del terrazzo stesso.

Viceversa si ritiene che per le costruzioni con copertura a tetto (falde inclinate) vada sostanzialmente confermata la disposizione contenuta nello schema regolamentare adottato per i seguenti motivi:

- la proposta di modifica fa riferimento alle sole falde con "inclinazione inferiore al 35%" e, pertanto, finirebbe con il creare incertezza normativa per le falde con inclinazione pari o superiore al suddetto limite; viceversa la disposizione normativa dello schema adottato si riferisce a qualsiasi inclinazione e, pertanto, si applica ad ogni fattispecie di copertura a tetto;

- peraltro si ritiene costituisca un valido deterrente all'impiego di falde inclinate aventi una eccessiva pendenza ($\geq 35\%$) la disposizione dell'ultimo periodo del medesimo capoverso che prescrive la misurazione dell'altezza del fabbricato al colmo del tetto quando la differenza di quota tra quest'ultimo e la cosiddetta "linea di copertura" supera la misura di metri lineari 1,80.

Alla luce di quanto sopra, il testo del capoverso in oggetto, nella stesura definitiva, viene modificato ed integrato come di seguito riportato, ritenendolo comunque rispondente, nell'ambito delle complessive disposizioni del R.E.C., alla vigente legislazione nazionale e regionale in materia:

*Per **Altezza massima** di un edificio, espressa in metri lineari, si intende la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio. L'altezza massima si misura tra le seguenti quote di riferimento:*

a) in alto:

a.1) per gli edifici con copertura a terrazzo piano: al piano di calpestio del terrazzo stesso;

*a.2) per gli edifici con copertura a tetto: alla **linea di copertura** corrispondente all'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata; come intradosso si intende il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili. Tuttavia, nel caso di coperture inclinate di tetti (di qualsiasi tipo, con falde sfalsate o ad unico spiovente) se la differenza di quota tra il colmo e la suddetta linea di intersezione supera la misura di ml 1,80, l'altezza massima va misurata alla linea di colmo;*

*b) in basso: la **linea di terra**, come definita al precedente punto 10 - comma 5 – del presente Regolamento.*

ART. 23 – Definizione degli indici e dei parametri

Comma 11 – superficie utile lorda

Secondo capoverso – punti g), h) ed i)

Si ritiene che le osservazioni della Provincia di Roma e le conseguenti modifiche proposte non siano accoglibili per i seguenti motivi:

- punto g): il successivo art. 33 già dispone che i piani completamente interrati non possano essere adibiti ad abitazioni, uffici o a qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, delle persone: quindi il loro uso non può che essere "accessorio" rispetto ai volumi principali di un edificio. Tale situazione, tuttavia, non esclude che in relazione al loro legittimo uso tali volumi siano "agibili", nel senso che per essi ben può essere rilasciato il certificato di agibilità previsto dall'art. 25 del D.P.R. n. 380/2001: le modifiche richieste dall'Ufficio provinciale, pertanto, si ritengono superflue e tali da ingenerare equivoci e/o incertezze in sede di applicazione delle norme regolamentari e/o delle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001;
- punto h): pur se la circolare regionale n. 45/REC prevede al punto 5.4 – comma 4, lettera a) – la misura di 70 cm, va rilevato che la disposizione contenuta nelle modifiche regolamentari adottate (che prevede la misura di 90 cm) non si pone in contrasto con disposizioni di legge ed è in linea (addirittura prevede una misura inferiore) con analoghe disposizioni contenute in altri regolamenti edilizi vigenti ed approvati tra i quali, in particolare, si cita il regolamento edilizio del Comune di Roma;
- punto i): premesso che nel territorio comunale la realizzazione di abbaini è possibile (ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche), è oggetto di approvazione a livello di tutela paesaggistica ed è abbastanza diffusa, si rileva che la modifica proposta dalla Provincia è assai meno restrittiva rispetto a quanto previsto nelle modifiche regolamentari adottate dove la misura delle superficie finestrate di illuminazione e/o aerazione del sottotetto è limitata, non potendo risultare superiore al 2% alla superficie del locale afferente: trattasi di una misura di gran lunga inferiore alla misura minima (12,50%) che consentirebbe l'abitabilità dei locali.

Alla luce di quanto sopra il testo dei punti g), h) ed i) del capoverso in oggetto, nella stesura definitiva, risulta essere il seguente, conforme ai contenuti delle modifiche regolamentari adottate:

- g) i piani completamente interrati, come definiti al successivo art. 33, che, salvo diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici, abbiano altezza interna massima sottotrave pari a ml 2,40 ed altezza massima interna, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a ml 2,70;*
- h) i locali accessori posti al piano seminterrato non oltre 90 cm fuori terra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista nel progetto approvato;*
- i) i locali entro le falde del tetto, con destinazione accessoria alle unità immobiliari sottostanti, ed aventi altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml 2,20. Per locali entro le falde del tetto si intendono quelli compresi tra il piano di calpestio del solaio di sottotetto (estradosso) e dai piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del tetto con pendenza non superiore al 35% devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del locale sottotetto il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee di intersezione tra i piani inclinati di intradosso delle falde del tetto ed i piani verticali delle facciate del fabbricato. Per destinazione accessoria dei locali sottotetto si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti compresi nel fabbricato. La illuminazione e/o aerazione dei sottotetti deve avvenire esclusivamente mediante aperture, ove consentito anche tramite abbaini aventi dimensioni strettamente necessarie a contenere le relative finestre, che non possono avere superficie (fissa e/o apribile) complessivamente superiore al 2% della superficie utile del locale afferente. 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 di facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del sottotetto nel calcolo della Superficie Utile Lorda;*

ART. 23 – Definizione degli indici e dei parametri

Comma 11 – superficie utile lorda

Terzultimo capoverso

Si ritiene di non accogliere la proposta della Provincia di Roma di totale eliminazione del capoverso in oggetto per i motivi di seguito esposti.

Per quanto riguarda i porticati ad uso condominiale, considerata la loro destinazione "accessoria" ed a servizio della "cosa comune", si ritiene che la previsione delle modifiche regolamentari adottate possa essere mantenuta, anche perché, proprio in virtù della destinazione "condominiale" – che dovrà, evidentemente, essere necessariamente attestata e conservata mediante idoneo atto di vincolo – si rivela una disposizione più restrittiva di quanto indicato nella Circolare regionale n. 45/REC.

Per quanto riguarda i piani seminterrati, la stessa definizione di Sul contenuta nel comma 11 evidenzia chiaramente come essa comprenda tutti i piani abitabili o utilizzabili di un edificio con la sola esclusione dei piani completamente interrati (comma 11, secondo capoverso – lettera g) e dei locali accessori posti al piano seminterrato e non oltre 90 cm fuori terra (comma 11, secondo capoverso – lettera h). Appare evidente, pertanto, come il combinato disposto delle due disposizioni renda conteggiabile al 50% la sola Sul di piani seminterrati destinati a locali accessori che non ricadano nella fattispecie di cui al comma 11, secondo capoverso – lettera h (in questo caso, interamente esclusi dal computo della Sul).

Alla luce di quanto sopra il testo del capoverso in oggetto, nella stesura definitiva, risulta essere il seguente, conforme ai contenuti delle modifiche regolamentari adottate:

Contribuiscono al calcolo della Sul, con una quota pari al 50% (cinquanta per cento) della loro entità, i porticati ad uso condominiale ed il piano seminterrato come definito al successivo art.34

ART. 23 – Definizione degli indici e dei parametri

Comma 13, 14 – distacco tra edifici

Terzo capoverso

Si ritiene di dover accogliere parzialmente la proposta di modifica della Provincia di Roma per i motivi di seguito esposti.

Pur riconoscendo le pronunce giurisprudenziali citate dall'Ufficio provinciale, si evidenzia che in base ad altra giurisprudenza (vedi Cassazione civile, sez. II, 13.05.1998 n. 4819) può ritenersi *legittima l'esclusione disposta dai regolamenti locali di alcuni elementi della costruzione dal calcolo delle distanze, se complessivamente è rispettato il limite minimo stabilito dalla relativa normativa civilistica*. I regolamenti locali, le cui disposizioni in tema di distanze sono integrative delle norme del codice civile, possono pertanto, ma solo entro limiti tali da non intaccare l'inderogabile distanza minima prevista dall'art. 873 del C.C., intervenire nell'interpretazione del concetto di "costruzione" escludendo alcuni elementi del fabbricato nel calcolo delle distanze.

E' questa, d'altronde, una condizione riconosciuta ed applicata in molti regolamenti edilizi vigenti tra i quali si cita, ancora una volta, il regolamento edilizio del Comune di Roma che consente la possibilità di realizzare balconi di aggetto contenuto nelle fasce di distacco.

Alla luce di quanto sopra, il testo del capoverso in oggetto, nella stesura definitiva, viene modificato ed integrato come di seguito riportato:

*La **distanza tra edifici** si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma planovolumetrica dell'edificio come definita dal successivo punto 23, a meno che la distanza misurata da tali elementi non risulti inferiore a quella minima inderogabile prevista dall'art. 873 del C.C., o che comunque non siano qualificabili come pareti finestrate. La distanza minima prescritta si intende soddisfatta quando costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti.*

ART. 23 – Definizione degli indici e dei parametri

Comma 13, 14 – distacco tra edifici

Penultimo capoverso

Si ritiene di dover accogliere la proposta di modifica della Provincia di Roma.

Alla luce di quanto sopra, il testo del capoverso in oggetto, nella stesura definitiva, viene modificato ed integrato come di seguito riportato:

E' consentita la costruzione in aderenza. Nel caso di edifici in aderenza, per le distanze tra pareti, anche se munite di aperture che non le rendano classificabili quali pareti finestrate, come precedentemente definito, non valgono le distanze minime di cui al presente articolo, ferma restando la necessità del requisito di illuminamento previsto dal presente Regolamento o dalla vigente legislazione.

ART. 23 – Definizione degli indici e dei parametri

Comma 15, 16 – distacco dai confini

Quartultimo e Quintultimo capoverso

Si ritiene di dover accogliere la proposta di modifica della Provincia di Roma.

Alla luce di quanto sopra, il testo dei capoversi in oggetto, nella stesura definitiva, viene modificato ed integrato come di seguito riportato:

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con variazione della sagoma planovolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate sul lato prospiciente il confine di proprietà e/o zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 3,00, fatte salve diverse distanze prescritte dalle NTA dello strumento urbanistico ed il rispetto della distanza minima di legge in presenza di edifici frontistanti.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con variazione della sagoma planovolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato prospiciente il confine di proprietà e/o zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5,00, fatte salve diverse distanze prescritte dalle NTA dello strumento urbanistico ed il rispetto della distanza minima di legge in presenza di edifici frontistanti.

ART. 23 – Definizione degli indici e dei parametri

Comma 17 – accessori

Si ritiene di non dover accogliere la proposta di modifica della Provincia di Roma evidenziando che la definizione inserita nelle modifiche regolamentari adottate è mutuata direttamente dalle disposizioni dell'art. 2 del D.M. n. 801 del 10.05.1977.

Alla luce di quanto sopra il testo del comma in oggetto, nella stesura definitiva, risulta essere il seguente, conforme ai contenuti delle modifiche regolamentari adottate:

17. ACCESSORI: Sono locali accessori i locali destinati a migliorare la qualità dell'abitare o la fruizione degli insediamenti senza aumentare il carico urbanistico, quali: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, volumi tecnici in genere e scale comuni, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi, logge, balconi e simili.

Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata, in conformità alle disposizioni del presente regolamento, ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale – in rapporto al predetto volume – stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

ART. 23 – Definizione degli indici e dei parametri

Comma 21 – volumi tecnici

Secondo capoverso – lettera k)

Si ritiene di non dover accogliere la proposta di modifica della Provincia di Roma evidenziando che la nozione di volume tecnico, non computabile nel calcolo della volumetria massima consentita, può essere applicata con riferimento ad opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto realizzate anche per esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa. In tale definizione può ben essere ricompreso un abbaino che abbia le caratteristiche indicate nell'art. 23, comma 11 – secondo capoverso – lettera i), del regolamento edilizio (vedi sopra) in quanto di dimensioni strettamente necessarie a contenere un'apertura di superficie predeterminata.

Alla luce di quanto sopra il testo del comma in oggetto, nella stesura definitiva, risulta essere il seguente, conforme ai contenuti delle modifiche regolamentari adottate:

k) i vani i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento,

ART. 23 – Definizione degli indici e dei parametri

Comma 23 – sagoma planovolumetrica

Si ritiene di dover accogliere parzialmente la proposta di modifica della Provincia di Roma per gli stessi motivi indicati in relazione al terzo capoverso del comma 13, 14 (distacco tra edifici), riportati alla precedente pagina 3 del presente documento. Si opera, altresì, una correzione al secondo capoverso in cui il riferimento all'art. 15 viene sostituito con il più corretta riferimento al punto 11 del medesimo articolo

Alla luce di quanto sopra, il testo del comma in oggetto, nella stesura definitiva, viene modificato ed integrato come di seguito riportato:

23. SAGOMA PLANOVOLOMETRICA:

*Per **Sagoma planovolumetrica** (o fondamentale) di un edificio si intende la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti e/o delle strutture esterne, fuori ed entro terra, con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza) e con il piano o piani di fondazione, compresi bow-window e volumi tecnici ed al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di ml 1,50 (centocinquanta centimetri), a condizione che per tali elementi risulti comunque rispettata la distanza minima inderogabile prevista dall'art. 873 del C.C., e delle intercapedini perimetrali dei piani interrati di larghezza netta non superiore a m 1,20.*

Non concorrono alla determinazione della sagoma planovolumetrica, ferme restando le limitazioni e le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici:

- i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo e gli sporti aggettanti per non più di ml 1,50 (centocinquanta centimetri), a condizione che per tali elementi risulti comunque rispettata la distanza minima inderogabile prevista dall'art. 873 del C.C., nonché i volumi tecnici ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono Sul secondo quanto disposto dal precedente comma 11.*
- la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima,*
- il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica,*
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando di larghezza non superiore a ml. 4,50,*
- i piccoli manufatti (forni, barbecue, stipetti destinati a contenere caldaie e/o condizionatori e/o apparecchiature in genere, legnaie e simili) di superficie non superiore a mq 1,00,*
- le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di 60 cm. rispetto alla situazione preesistente.*

ART. 33 – Piani interrati

Comma 4

Si ritiene di non dover accogliere la proposta di modifica della Provincia di Roma in quanto la disposizione del comma in oggetto va letta unitamente alla disposizione del comma 1 del medesimo art. 33 in forza del quale i piani interrati possono avere esclusivamente una destinazione "accessoria" rispetto ai volumi principali di un edificio. I bagni, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 1142/1949, hanno destinazione accessoria rispetto ai vani principali di un'abitazione e, pertanto, fermo restando il su indicato vincolo di destinazione d'uso del piano interrato, deve ritenersi ammissibile la possibilità di realizzare, a livello del suddetto piano, locali posti a stretto servizio della residenza, quali i bagni, anche in considerazione del fatto che essi non determinano modifica del peso insediativo.

Alla luce di quanto sopra, il testo del comma in oggetto, nella stesura definitiva, viene modificato ed integrato come di seguito riportato:

<i>Ai piani interrati è consentita la realizzazione di locali per servizi igienici in numero non superiore ad uno per ogni unità immobiliare.</i>



Comune di Grottaferrata

(Provincia di Roma)

Piazzetta Eugenio Conti snc – C.A.P. 00046

Tel. 06 945401679
C.F. 02838140586
www.comune.grottaferrata.roma.it

Fax 06 9456371
P. IVA 01124241009
info@comune.grottaferrata.roma.it

1° SETTORE TECNICO

ALLEGATO "B"

"MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE APPROVATO CON D.G.R. N. 1922 DEL 21 MAGGIO 1976, AI SENSI DELL'ART. 2 – COMMA 4 – E DELL'ART. 4 – COMMA 1 – DEL D.P.R. N. 380/2001 E DELL'ART. 71 DELLA LEGGE REGIONALE N. 38/99"

Testo finale, adottato definitivamente, degli articoli del R.E.C. integralmente sostituiti e/o aggiunti

Art. 23

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente punto 11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

2. 3. 4. 5. ATTREZZATURE: Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

6. DESTINAZIONI D'USO: Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

7. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

8. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO EDIFICABILE: Indica la superficie minima (mq) edificabile prescritta dagli strumenti urbanistici.

9. RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA O INDICE DI COPERTURA: esprime il rapporto (mq/mq) tra la superficie coperta sull'area edificabile e la superficie dell'area stessa.

Per **Superficie coperta** (mq), si intende l'involuppo delle proiezioni sul terreno del filo esterno dei muri perimetrali dei piani, entro e fuori terra, dell'edificio; in tale involucro sono compresi i porticati e le logge, i volumi aggettanti chiusi e qualsiasi spazio interno circondato da pareti. Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

1. i balconi e le pensiline in aggetto, i cornicioni, gli sporti e gli aggetti ornamentali;
2. le parti di edificio sotterranee destinate a:
 - intercapedini perimetrali nel limite della larghezza massima netta di metri 1,20;
 - volumi tecnici nei limiti delle effettive necessità tecnico-normative da comprovare in sede di progetto;
 - le rampe coperte e gli spazi di manovra coperti eventualmente necessari ad assicurare la fruibilità dei parcheggi pertinenziali interrati, fermo restando che la parte interrata dei parcheggi di cui all'art.

41 sexies della legge n. 1150/42 dovrà essere contenuta nell'ambito del perimetro della superficie coperta.

10. PROSPETTI E FRONTI DELL'EDIFICIO:

Si definiscono come **prospetti** le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati.

Non costituiscono invece **prospetto** le pareti che, seppur perimetrali, prospettino su chiostrine o cortili chiusi completamente interni alla costruzione.

Non costituiscono modifica dei prospetti le seguenti opere:

- sostituzione degli infissi, ferme restando le disposizioni particolari contenute nel presente Regolamento;
- riapertura di porte, finestre e simili quando ne sia documentata la preesistenza e sempre che si tratti di aperture compatibili con l'assetto generale della facciata, considerata nel suo stato originario o in quello storicizzato;
- le modifiche o rifacimenti delle coperture che non comportino variazione della sagoma secondo quanto disposto dal presente Regolamento;

fermo restando la necessità di acquisire preventivamente, ove dovuto, le autorizzazioni previste dal D. Lgs. n. 42/2004 per interventi da eseguire su immobili vincolati.

Per **fronte dell'edificio** si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano; esso, misurato in metri lineari, viene quindi calcolato secondo la distanza tra due punti estremi dell'intero prospetto.

Per **altezza delle fronti (Hf)**, misurata in metri lineari, si intende l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi. La **linea di terra** è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale, o il piano del marciapiede esistente (nelle aree urbanizzate) o la quota assegnata dai competenti Uffici comunali (nelle aree di nuovo impianto) oppure la minima quota del piano di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio (in tutti gli altri casi) a sistemazione esterna avvenuta. In caso di andamento non orizzontale del piano di campagna, la misura di riferimento sarà data dalla quota media del marciapiede o del terreno circostante, sempre a sistemazione avvenuta. Salvo diversa specifica prescrizione delle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a ml 4,50.

10/a. DEFINIZIONE DELLE ALTEZZE:

L'**altezza utile dei vani**, espressa in metri lineari, è la misura che si considera ai fini dell'individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a ml 1,80) e di quelli **non fruibili**. L'altezza utile del vano è la misura più restrittiva tra le seguenti:

- altezza misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante,
- altezza misurata dal piano di calpestio all'intradosso delle strutture emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a m 0,40;
- altezza misurata dal piano di calpestio all'intradosso delle strutture emergenti dal soffitto non più di m 0,30.

L'**altezza virtuale utile**, per i locali aventi soffitti inclinati a più pendenze o curvi, è data dal rapporto Vu/Su , dove Vu è il volume utile dello spazio interessato, espresso in metri cubi, e Su è la relativa superficie utile, espressa in metri quadrati.

Per **altezza utile al colmo del tetto** si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea d'intersezione teorica delle due falde.

Per **Altezza dei piani** si intende la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio l'altezza si misura dal pavimento all'estradosso del soffitto o della copertura. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al comma precedente.

Per **Altezza massima** di un edificio, espressa in metri lineari, si intende la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio. L'altezza massima si misura tra le seguenti quote di riferimento:

a) **in alto:**

a.1) per gli edifici con copertura a terrazzo piano: al piano di calpestio del terrazzo stesso;

a.2) per gli edifici con copertura a tetto: alla **linea di copertura** corrispondente all'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata; come intradosso si intende il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili. Tuttavia, nel caso di coperture inclinate di tetti (di qualsiasi tipo, con falde sfalsate o ad unico spiovente) se la differenza di quota tra il colmo e la suddetta linea di intersezione supera la misura di ml 1,80, l'altezza massima va misurata alla linea di colmo;

b) **in basso:** la **linea di terra**, come definita al precedente punto 10 - comma 5 – del presente Regolamento.

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo.

Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza massima non tiene conto del vano scala, dell'ascensore, di canne fumarie né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, ai piani seminterrato o interrato, purché gli accessi stessi siano realizzati in trincea rispetto alla linea di terra e non abbiano larghezza superiore a ml 4,50.

Per gli edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15% (quindici per cento) l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% (venti per cento) nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml 2,00.

Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati:

- i parapetti in muratura piena, di altezza non superiore a ml. 1,20, su coperture piane praticabili;
- i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti in materia;
- i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengono considerate ai fini dell'altezza del fronte solo quando emergano rispetto al profilo ideale di una copertura inclinata con pendenza del 35% ed impostata alla quota di cui alla lettera a) del precedente comma 5.

Al fine dei favorire gli interventi per il risparmio energetico e per l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia, nel calcolo delle altezze si applicano le disposizioni di cui all'art. 11 del D. Lgs. n. 115 del 30 maggio 2008 e dell'art. 12 della legge regionale n. 6/2008 e successive modifiche ed integrazioni. Il contenimento del consumo energetico conseguente ai maggiori spessori degli elementi costruttivi deve essere dettagliatamente dimostrato e certificato mediante un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi e redatta in conformità alle vigenti disposizioni di legge, che costituisce parte integrante della documentazione necessaria al rilascio del titolo abilitativo. Tale relazione deve essere redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto nel relativo Albo professionale, ed operante entro il limite delle proprie competenze come definito dalla legge.

11. SUPERFICIE UTILE LORDA:

Per **Superficie utile lorda (Sul)**, misurata in metri quadrati, si intende la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale o ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto, come definito dal successivo art. 36, qualora abitabile o utilizzabile.

Non contribuiscono al calcolo della **Sul**:

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

b) i porticati e le logge ad uso privato, come definiti dal successivo punto 22, limitatamente ad una quota della loro superficie, intesa come proiezione ortogonale sul piano orizzontale della loro copertura al netto (ossia non comprensiva) degli aggetti perimetrali, complessivamente non superiore al 25% della superficie utile lorda della unità immobiliare afferente. La quota della superficie eccedente il su indicato

limite del 25% va computata ai fini della determinazione della Superficie Utile Lorda del fabbricato;

c) 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, nonché le terrazze scoperte;

d) i parcheggi di pertinenza della residenza, interrati o siti al piano terreno dei fabbricati, ai sensi e secondo le modalità della legge n. 122/89;

e) il maggiore spessore delle murature e tutti le maggiori superfici necessarie ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. n. 115/2008, come recepito dalla l.r. n. 6/2008, fatte salve le deroghe per le distanze previste dallo stesso D. Lgs.;

f) i volumi tecnici, come definiti al successivo punto 21, emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie, eccetera;

g) i piani completamente interrati, come definiti al successivo art. 33, che, salvo diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici, abbiano altezza interna massima sottotrave pari a ml 2,40 ed altezza massima interna, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a ml 2,70;

h) i locali accessori posti al piano seminterrato non oltre 90 cm fuori terra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista nel progetto approvato;

i) i locali entro le falde del tetto, con destinazione accessoria alle unità immobiliari sottostanti, ed aventi altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml 2,20. Per locali entro le falde del tetto si intendono quelli compresi tra il piano di calpestio del solaio di sottotetto (estradosso) e dai piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del tetto con pendenza non superiore al 35% devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del locale sottotetto il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee di intersezione tra i piani inclinati di intradosso delle falde del tetto ed i piani verticali delle facciate del fabbricato. Per destinazione accessoria dei locali sottotetto si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti compresi nel fabbricato. La illuminazione e/o aereazione dei sottotetti deve avvenire esclusivamente mediante aperture, ove consentito anche tramite abbaini aventi dimensioni strettamente necessarie a contenere le relative finestre, che non possono avere superficie (fissa e/o apribile) complessivamente superiore al 2% della superficie utile del locale afferente. 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 di facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del sottotetto nel calcolo della Superficie Utile Lorda;

j) le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta.

Contribuiscono al calcolo della Sul, con una quota pari al 50% (cinquanta per cento) della loro entità, i porticati ad uso condominiale ed il piano seminterrato come definito al successivo art.34

Per **Superficie utile lorda esistente (Sul-e)** si definisce quella legittimamente realizzata, o legittimata a seguito di sanatoria edilizia, esistente alla data di entrata in vigore del presente regolamento e per la quale sia stata comunicata la fine lavori o sia inequivocabilmente accertabile la data di ultimazione.

Al fine dei favorire gli interventi per il risparmio energetico e per l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia, nel calcolo della Sul si applicano le disposizioni di cui all'art. 11 del D. Lgs. n. 115 del 30 maggio 2008 e dell'art. 12 della legge regionale n. 6/2008 e successive modifiche ed integrazioni. Il contenimento del consumo energetico conseguente ai maggiori spessori degli elementi costruttivi deve essere dettagliatamente dimostrato e certificato mediante un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi e redatta in conformità alle vigenti disposizioni di legge, che costituisce parte integrante della documentazione necessaria al rilascio del titolo abilitativo. Tale relazione deve essere redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto nel relativo Albo professionale, ed operante entro il limite delle proprie competenze come definite dalla legge.

11/a. VOLUME:

Per **Volume Lordo (Vl)**, misurato in metri cubi, di un fabbricato si intende il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno, di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

Per **Volume Utile Lordo (Vul)**, misurato in metri cubi, di un fabbricato si intende **il volume di un edificio di cui si tiene conto ai fini del rilascio del permesso di costruire in funzione delle previsioni delle N.T.A. degli strumenti urbanistici**. Il Vul dell'edificio è calcolato sommando i prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano per l'altezza virtuale di ml 3,20 derivante dalla applicazione dell'art. 3, comma 3, del D.M. n. 1444/68.

Per **Volume Totale (Vt)**, misurato in metri cubi, di un fabbricato si intende il volume complessivo, misurato vuoto per pieno, di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

Per **Volume Esistente (Ve)** si definisce quello legittimamente realizzato, o legittimato a seguito di sanatoria edilizia, esistente alla data di entrata in vigore del presente regolamento e per il quale sia stata comunicata la fine lavori o sia inequivocabilmente accertabile la data di ultimazione.

Al fine dei favorire gli interventi per il risparmio energetico e per l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia, nel calcolo dei volumi si applicano le disposizioni di cui all'art. 11 del D. Lgs. n. 115 del 30 maggio 2008 e dell'art. 12 della legge regionale n. 6/2008 e successive modifiche ed integrazioni. Il contenimento del consumo energetico conseguente ai maggiori spessori degli elementi costruttivi deve essere dettagliatamente dimostrato e certificato mediante un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi e redatta in conformità alle vigenti disposizioni di legge, che costituisce parte integrante della documentazione necessaria al rilascio del titolo abilitativo. Tale relazione deve essere redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto nel relativo Albo professionale, ed operante entro il limite delle proprie competenze come definite dalla legge.

12. NUMERO DEI PIANI: Corrisponde, negli edifici o nelle parti di edifici, al numero dei livelli di pavimento sovrapposti compresi l'eventuale livello interrato, seminterrato ed il livello sottotetto ove utilizzabili o abitabili. Si considerano utilizzabili:

- il piano interrato con altezza massima superiore a m 2,70;
- il piano sottotetto con altezza massima superiore a m 2,20;
- i piani seminterrati e/o fuori terra con altezza massima superiore a m 1,80.

13. 14. DISTACCO TRA EDIFICI: Quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento, dagli strumenti urbanistici, dal Codice Civile o dalla vigente normativa nazionale o regionale. Per **Distanza (o distacco) tra edifici**, espressa in metri lineari, si intende la lunghezza del minimo segmento congiungente le pareti antistanti o prospicienti di due edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni di cui al successivo punto 19.

La **distanza tra edifici** va sempre rilevata quando le pareti antistanti o prospicienti siano rilevanti, ai fini della determinazione di detta distanza, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68, dal presente Regolamento e dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici. La distanza è misurata dal punto di massima sporgenza della sagoma planovolumetrica come definita dal successivo punto 23.

La **distanza tra edifici** si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma planovolumetrica dell'edificio come definita dal successivo punto 23, a meno che la distanza misurata da tali elementi non risulti inferiore a quella minima inderogabile prevista dall'art. 873 del C.C., o che comunque non siano qualificabili come pareti finestrate. La distanza minima prescritta si intende soddisfatta quando costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori

della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti.

La distanza tra due pareti, anche quando le medesime non siano da considerarsi ai fini delle distanze minime di cui al presente articolo, dovrà in ogni caso essere conforme alle prescrizioni in materia di cortili, chiostrine e cavedi di cui al presente Regolamento.

Due pareti si intendono **antistanti** o **prospicienti** quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:

- a) le pareti risultano parallele o, comunque, l'angolo formato dalle rette ottenute con il prolungamento delle pareti stesse è inferiore a 70 gradi sessagesimali;
- b) la lunghezza della sovrapposizione delle due pareti è superiore ad 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

Per gli edifici gradonati la distanza minima va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano **pareti finestrate** tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.

Non costituiscono invece pareti finestrate:

- a) le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero, pertanto, essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;
- b) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali e che, pertanto, potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;
- c) le pareti prive di aperture.

Per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti se inferiori ai minimi previsti dagli strumenti urbanistici, dal presente Regolamento o dalla vigente legislazione.

Per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con variazione della sagoma planovolumetrica la distanza da osservare tra pareti finestrate di edifici antistanti è di ml 10,00, salvo più restrittive disposizioni delle N.T.A. degli strumenti urbanistici o della vigente legislazione. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Per gli interventi di nuova costruzione nelle zone omogenee A, B e D di cui al D.M. n. 1444/68 la distanza minima da osservare fra pareti finestrate antistanti è di ml 10,00, salvo più restrittive disposizioni delle N.T.A. degli strumenti urbanistici o della vigente legislazione. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. In caso di pareti non finestrate vale la distanza minima di ml 3,00, salvo più restrittive prescrizioni contenute nelle Norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici.

Per interventi di nuova costruzione realizzati al di fuori delle zone omogenee A, B e D di cui al D.M. n. 1444/68 e fatte salve le più restrittive prescrizioni contenute nelle Norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici, qualora le pareti finestrate antistanti si fronteggino per uno sviluppo inferiore a ml 12,00, la distanza minima da osservare è pari a ml 10,00. Qualora le pareti finestrate antistanti si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a ml 12,00, la distanza minima da osservare è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Non si considerano ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art. 886 C.C., i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 3,00 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone. Sono fatti salvi dall'osservanza delle distanze fra pareti finestrate, inoltre, i manufatti esistenti e di progetto che non interferiscono con l'affaccio delle finestre del primo ordine della parete prospiciente.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime, sempreché l'intervento edilizio non comporti peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'area. Resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso quando superiori.

Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime eventualmente prescritte dalle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica.

E' consentita la costruzione in aderenza. Nel caso di edifici in aderenza, per le distanze tra pareti, anche se munite di aperture che non le rendano classificabili quali pareti finestrate, come precedentemente definito, non valgono le distanze minime di cui al presente articolo, ferma restando la necessità del requisito di illuminamento previsto dal presente Regolamento o dalla vigente legislazione.

Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività o l'approvazione del progetto da parte della Pubblica Amministrazione non incidono sui rapporti tra l'avente titolo ed i confinanti, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze di cui al presente articolo conservano inalterato il diritto alla riduzione in pristino e/o al risarcimento dei danni.

15. 16. DISTACCO DAI CONFINI:

Per **distanza minima di un edificio dal confine**, espressa in metri lineari, s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma planovolumetrica dell'edificio come definita al successivo punto 23 del presente articolo.

Finalità ultima delle prescrizioni in materia di distanza dai confini è quella di garantire un assetto edilizio tale da consentire l'attuale e futuro rispetto delle norme in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari confinanti.

Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando eventuali diverse delimitazioni (limiti di zona omogenea e simili) né le strade (in relazione alle quali si applicano le specifiche prescrizioni di cui al successivo punto 16.a del presente articolo). Le eventuali prescrizioni di P.R.G. in relazione a distanze minime da tenersi dai limiti di zona si applicano pertanto nei soli casi in cui la zona contigua sia di uso pubblico o preordinata all'esproprio.

I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici.

In assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. degli strumenti urbanistici, la distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici di cui al precedente punto 13. 14. del presente articolo

La distanza minima dai confini si intende soddisfatta quando in nessun punto dell'edificio il rettangolo costruito sulla base di ciascuna parete e di altezza pari alla distanza minima prescritta intersechi il confine di proprietà.

Nel rispetto della finalità ultima di cui al precedente comma 2 e con esclusione delle zone di proprietà pubblica o a destinazione pubblica, può essere ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare o da specifica convenzione o da un apposito elaborato sottoscritto da entrambi i proprietari ed allegato al progetto a farne parte integrante. In ogni caso, prima del rilascio del permesso di costruire, o all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività, il suddetto accordo dovrà essere prodotto sottoforma di atto pubblico registrato e trascritto nei modi e nelle forme di legge.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici, a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine medesimo previo accordo tra i proprietari confinanti. Ai fini del presente Regolamento e delle N.T.A. degli strumenti urbanistici, detto accordo dovrà essere inderogabilmente contenuto in un esplicito atto di assenso, reso in forma scritta, anche nel caso:

- a) di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi degli artt. 874 e 875 del C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);

- b) di costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti alcuna limitazione alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.

La costruzione realizzata in aderenza ad un edificio preesistente costruito sul confine deve essere contenuta nei limiti della sagoma dell'edificio esistente.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con variazione della sagoma planovolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate sul lato prospiciente il confine di proprietà e/o zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 3,00, fatte salve diverse distanze prescritte dalle NTA dello strumento urbanistico ed il rispetto della distanza minima di legge in presenza di edifici frontistanti.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con variazione della sagoma planovolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato prospiciente il confine di proprietà e/o zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5,00, fatte salve diverse distanze prescritte dalle NTA dello strumento urbanistico ed il rispetto della distanza minima di legge in presenza di edifici frontistanti.

In caso di sopraelevazioni su edifici legittimi posti a distanza non regolamentare dai confini di proprietà e/o di zona a destinazione pubblica, ferme restando le distanze minime tra edifici, si ritiene ammissibile l'intervento ove il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui appoggia la sopraelevazione stessa;

Per quanto riguarda balconi, terrazze, lastrici solari, e simili, i relativi parapetti debbono rispettare una distanza minima di ml.1,50 dai confini di proprietà, esclusi i lati prospicienti le strade.

Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività o l'approvazione del progetto da parte della Pubblica Amministrazione non incidono sui rapporti tra l'avente titolo ed i confinanti, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze di cui al presente articolo conservano inalterato il diritto alla riduzione in pristino e/o al risarcimento dei danni.

17. ACCESSORI: Sono locali accessori i locali destinati a migliorare la qualità dell'abitare o la fruizione degli insediamenti senza aumentare il carico urbanistico, quali: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, volumi tecnici in genere e scale comuni, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi, logge, balconi e simili.

Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata, in conformità alle disposizioni del presente regolamento, ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale – in rapporto al predetto volume – stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

18. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI: E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI: Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3 / 4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) **Ampio cortile.** Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 25,00.
- b) **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 non inferiori a m 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.
- c) **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 superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

d) **Chiostrina.** Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00.

20. INDICE DI PIANTUMAZIONE: Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

21. VOLUMI TECNICI: Sono i volumi ed i relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità e rispetto delle vigenti normative degli impianti stessi, non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio steso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalla norma urbanistica.

Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici, ad esempio:

- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia,
- b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali,
- c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- d) gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- e) i vasi di espansione;
- f) le canne fumarie e di ventilazione;
- g) I vani ascensori realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'interno del fabbricato;
- h) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli, canne fumarie e ciminiera,
- i) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune,
- j) i serbatoi idrici,
- k) i vani i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento,
- l) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- m) gli impianti tecnologici in genere,
- n) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o al tessuto edilizio circostante. L'ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili.

22. BALCONI, LOGGE E PORTICATI:

Si definisce **balcone** il corpo scoperto in aggetto, in genere delimitato da parapetto o ringhiera su tre lati, a cui si accede dall'interno dell'edificio, attraverso porte-finestre.

Si definiscono come **logge** gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.

Non sono qualificabili come logge, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino entrambe le seguenti caratteristiche:

- almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno il 50% della somma delle superfici laterali stesse, senza interposizione di infissi vetrati, strutture e/o murature di tamponamento od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.

Si definiscono come **porticati** le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

23. SAGOMA PLANOVOLUMETRICA:

Per **Sagoma planovolumetrica** (o fondamentale) di un edificio si intende la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti e/o delle strutture esterne, fuori ed entro terra, con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza) e con il piano o piani di fondazione, compresi bow-window e volumi tecnici ed al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di ml 1,50 (centocinquanta centimetri), a condizione che per tali elementi risulti comunque rispettata la distanza minima inderogabile prevista dall'art. 873 del C.C., e delle intercapedini perimetrali dei piani interrati di larghezza netta non superiore a m 1,20.

Non concorrono alla determinazione della sagoma planovolumetrica, ferme restando le limitazioni e le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici:

- i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo e gli sporti aggettanti per non più di ml 1,50 (centocinquanta centimetri), a condizione che per tali elementi risulti comunque rispettata la distanza minima inderogabile prevista dall'art. 873 del C.C., nonché i volumi tecnici ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono Sul secondo quanto disposto dal precedente punto 11.
- la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima,
- il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica,
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando di larghezza non superiore a ml. 4,50,
- i piccoli manufatti (forni, barbecue, stipetti destinati a contenere caldaie e/o condizionatori e/o apparecchiature in genere, legnaie e simili) di superficie non superiore a mq 1,00,
- le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di 60 cm. rispetto alla situazione preesistente.

Art. 33

PIANI INTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello della aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini o ad autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o a locali accessori e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Qualora i piani interrati dispongono di intercapedine perimetrale, questa può avere larghezza massima netta non superiore a m 1,20. Oltre tale limite le intercapedini perimetrali dei piani interrati concorrono, anche parzialmente, alla determinazione della superficie coperta dei fabbricati al fine della applicazione delle relative norme urbanistiche.

Ai piani interrati è consentita la realizzazione di locali per servizi igienici in numero non superiore ad uno per ogni unità immobiliare.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stese, che, a giudizio, dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 36

PIANI SOTTOTETTO

Per **piano sottotetto** si intende quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. Il piano sottotetto è da considerare **abitabile** ove, pur non risultando destinato ad abitazione, presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'agibilità ai sensi del D.M. 05.07.1975 (pubblicato sulla G.U. n. 190 del 18.07.1975) e delle disposizioni normative ad esso connesse nonché delle disposizioni del presente Regolamento o sia stato reso abitabile utilizzando le procedure della legge regionale n. 13/2009 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Sono esclusi dal calcolo della superficie utile lorda i locali compresi entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed aventi altezza utile, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del colmo del tetto, non superiore a m 2,20 e con le caratteristiche definite dal precedente art. 23, punto 11 – comma 2 – lettera i).

Art. 55
RECINZIONI

Recinzioni, passi carrabili e rampe, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del nuovo Codice della Strada. In particolare le uscite delle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dei locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il limite della carreggiata stradale deve esservi una distanza pari ad almeno ml. 3,50.

A confine di strade prive di marciapiede, la recinzione fuori terra in muratura degli edifici dovrà rispettare una distanza dalla cunetta e/o banchina non inferiore a ml. 1,50 e comunque dovrà trovarsi ad una distanza non inferiore a ml. 2,20 dal limite della carreggiata stradale. Sono fatti salvi i casi particolari di allineamenti, su entrambi i lati del tratto interessato dall'intervento, con recinzioni adiacenti esistenti e fili di fabbricati e di marciapiedi esistenti con dimensione inferiore a ml. 1,50; comunque in presenza di accessi carrabili dovrà essere garantito il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, che dovrà essere attestata dal Responsabile del competente Ufficio Comunale.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, ferme restando le fasce di rispetto come definite dal precedente comma 3, in occasione della costruzione della recinzione, dovranno essere adottati criteri costruttivi e tipologie dei materiali atti a garantire la visibilità all'incrocio.

Se le recinzioni superano l'altezza massima di cm. 50 dal piano stradale, si dovranno applicare le norme di cui all'art. 18 del Codice della Strada.

Nel caso in cui tra il confine stradale e la recinzione siano presenti alberature, pali della pubblica illuminazione, paline della segnaletica stradale ed ogni qualsiasi elemento verticale od orizzontale che possano ridurre la luce netta di passaggio, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima di almeno ml. 1,00 per consentire l'agevole passaggio di carrozzine o carrozzelle per disabili.

Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano; in particolare sono da evitare recinzioni realizzate in rete metallica o prefabbricati in cemento.

Deve comunque prevalere su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura.

Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali e dovranno essere periodicamente spiombate al fine di non intralciare il traffico di automezzi e di persone.

Le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde, secondo le norme del presente regolamento e della legislazione concorrente.

La presente deliberazione viene inviata:

- ☐ All'ufficio comunale competente per la pubblicazione mediante affissione all'Albo ai sensi dell'art.124, 1° comma, del DLgs.267 del 18.8.2000.
- ☐ All'ufficio consultazione atti ai sensi dell'art.52 dello Statuto.
- ☐ Al Presidente del Collegio dei Revisori ex art.239 DLgs. 267/2000.

N.....

PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio della Sede Municipale per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, 1° comma, del DLgs.267/2000 dal 23-7-2012

Li, 23-7-2012

Il Dipendente incaricato



ESEGUIBILITA'

- ☒ La presente deliberazione è stata dichiarata urgente dall'organo deliberante ai sensi dell'art.134, comma 4 - DLgs.267/2000 e pertanto è immediatamente eseguibile.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Paolo Caracciolo



ESECUTIVITA'

- ☐ La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno _____ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art.134 comma 3° DLgs.267/2000).

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Paolo Caracciolo

DISPOSIZIONI PER L'ESECUZIONE

Grottaferrata, li 23-7-2012

DALLA SEGRETERIA GENERALE

A _____ per l'esecuzione nei modi e termini di legge, ed in conformità di quanto deciso in deliberazione.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Paolo Caracciolo

