



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

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

approvato con Delibera della G.R. n. 1922 del 21.05.1976

*testo coordinato con le modifiche e le integrazioni definitivamente
adottate con Delibera del C.C. n. 15 dell'11 luglio 2012*

REGOLAMENTO SEDI L.L. 270

=====

Regione Lazio

Per oscurare della Quinta Regionale
espr. conforme all' originale che m
rebroni a.

Roma data: 22 luglio 1976

Approvato con deliberazione della Quinta
Regionale n. 1923 del 21.5.1976 -

Ocupa m. - pag. 11

Emilio
Segretario
Quinta Regionale
Lazio

Il Funzionario
Edo. Pellegrini

25-07-1976

Per copia conforme presente
n. 25 come da originale agli atti
di ufficio -
Grotto firmate, li

- I N D I C E -

TITOLO I Disposizioni Generali

CAPO I Norme preliminari

- Art. 1 - Contenuto e limiti del regolamento edilizio - pag. 1
 Art. 2 - Richiamo e disposizioni generali - " 1

CAPO II Commissione Edilizia

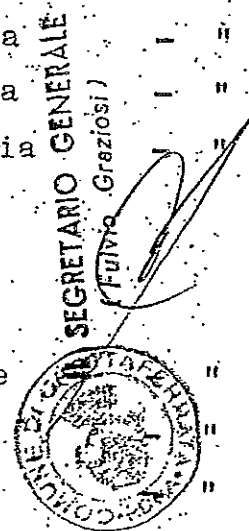
- Art. 3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia - " 1
 Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia - " 2
 Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia - " 2

CAPO III Licenza di costruzione

- Art. 6 - Opere soggette a licenza di costruzione - " 3
 Art. 7 - Lavori eseguibili senza licenza - " 4
 Art. 8 - Lavori eseguibili d'urgenza - " 4
 Art. 9 - Domande di licenza - " 5
 Art. 10 - Documentazione a corredo delle domande
 Progetto e allegati - " 5
 Art. 11 - Istruttoria preliminare dei progetti - " 7
 Art. 12 - Licenza di costruzione - " 7
 Art. 13 - Validità della licenza di costruzione - " 8
 Art. 14 - Durata, decadenza, rinnovo e revoca della
 licenza di costruzione - " 8
 Art. 15 - Deroghe - " 9
 Art. 16 - Responsabilità - " 9

CAPO IV Autorizzazioni

- Art. 17 - Attività soggette ad autorizzazione - " 10
 Art. 18 - Lottizzazioni - " 10



CAPO V Esecuzione e controllo delle opere

Art. 19	- Inizio dei lavori	- pag.	12
Art. 20	- Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni	- "	12
Art. 21	- Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità	- "	13

TITOLO II Disciplina urbanistica

CAPITOLO UNICO Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

Art. 22	- Indici e parametri	"	14
Art. 23	- Definizioni degli indici e dei parametri	"	14

TITOLO III Disciplina della fabbricazione

CAPITOLO I Aspetto dei fabbricati ed arredamento urbano

Art. 24	- Carnicerie		18
Art. 25	- Aspetto e manutenzione degli edifici	- "	19
Art. 26	- Aspetti e sporgenze	- "	20
Art. 27	- Arredo urbano	- "	21

CAPITOLO II Norme igieniche

Art. 28	- Spazi interni agli edifici	- "	22
Art. 29	- Uso dei distacchi tra fabbricati	- "	23
Art. 30	- Scarico delle acque luride	- "	24
Art. 31	- Scale	- "	24
Art. 32	- Forni - Pocoli - Camini - Condotti di calore - Cune funerie -	- "	25

IL SEGRETARIO GENERALE

(Luigi Graziosi)



Art. 33	- Piani Interrati	- pag. 26
Art. 34	- Piani Seminterrati	- " 26
Art. 35	- Piani Terreni	- " 27
Art. 36	- Piani - sottotetto	- " 27
Art. 37	- Norme comuni a tutti i piani abitabili	- " 27
Art. 38	- Fabbricati in zona rurale	- " 28
Art. 39	- Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	- " 29

CAPC III Norme relative alle aree scoperte

Art. 40	- Manutenzione delle aree	- " 29
Art. 41	- Depositi su aree scoperte	- " 30

CAPC IV Norme di buona costruzione

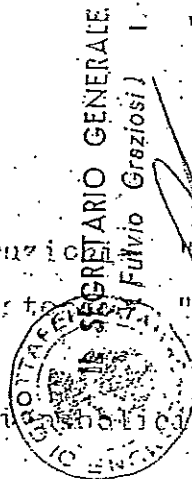
Art. 42	- Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	- " 30
Art. 43	- Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	- " 30

CAPC V Uso di suolo-spazio e servizi

Art. 44	- Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	- " 31
Art. 45	- Rinvenimenti e scoperte	- " 32
Art. 46	- Uso di scarichi e di acque pubbliche	- " 33

CAPC VI Garanzia della pubblica incolumità

Art. 47	- Segnalazione - recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	- " 34
Art. 48	- Ponti e scale di servizio	- " 34
Art. 49	- Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza degli scarichi adiacenti ai cantieri	- " 35
Art. 50	- Responsabilità degli esecutori di opere	- " 35



Art. 51 - Rimozione delle recinzioni

" - pag. 36

TITOLO IV Sanzioni e disposizioni
transitorie

CAPO UNICO

Art. 52 - Sanzioni

" 36

Art. 53 - Disposizioni Transitorie

" 37

Art. 54 - Barriere Architettoniche

" 38.

Art. 55 - Recinzioni

" 38

SEGRETARIO GENERALE

Fulvio Graziosi



- 1 -

T I T O L O I°

DISPOSIZIONI GENERALI

C A P O I

Norme preliminari

ART. 1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio.

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

ART. 2

Richiamo a disposizioni generali di legge.

Disponendo l'art.871 del Codice civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

C A P O 2

Commissione Edilizia

ART. 3

Attribuzioni della Commissione Edilizia.

La Commissione edilizia dà parere al sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a licenza di costruzione di cui all'art.6;

c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art.17 ;

d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;

e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

ART. 4

Composizione della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia é composta:

a) dal Sindaco o da un assessore suo delegato, che la presiede;

b) dal tecnico comunale;

c) dall'ufficiale sanitario;

d) da due consiglieri comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio comunale;

e) da un ingegnere o architetto, nominato dal Consiglio comunale fra una terna proposta dai relativi ordini professionali;

f) da un geometra, nominato dal Consiglio Comunale fra una terna proposta dal relativo collegio professionale;

g) da due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, designati dal Consiglio comunale.

I commissari durano in carica due anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificati motivi.

Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Art. 5

Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, oltre il tecnico comunale.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

Il presidente designa tempestivamente tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate dal segretario comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo delegato dalla stessa per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione edilizia", completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal Presidente.

C A P O III°

Licenza di costruzione

Art. 6

Opere soggette a licenza di costruzione.

=====

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, sono soggette a licenza di costruzione:

a) costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione, strutturale od estetica, demolizione, ricostruzione, totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati;

b) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;

c) scavi rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamenta-
li d'alto fusto;

./.

d) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);

e) ~~modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intona-~~
ci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;

f) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, monumenti, lapidi o statue, o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;

g) collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato.

ART. 7

Lavori eseguibili senza licenza.

Non é richiesta licenza di costruzione per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico;

a) demolizione e costruzione di pavimenti interni;

b) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;

c) spurge, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;

d) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti edilizi specifici, e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno.

ART. 8

Lavori eseguibili d'urgenza.

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le opere

provvisionali di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di licenza di cui al precedente art.6.

ART. 9

Domande di licenza.

La domanda di licenza per eseguire lavori di cui al precedente art.6, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante legalmente autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore, e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della licenza. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica;

ART. 10

Documentazione a corredo delle domande-Progetto e allegati.

Per le opere edilizia, a corredo della domanda di cui all'art. 6, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) corografia in scala non inferiore a 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:1000, estesa per un raggio di almeno m.40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi

dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;

c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:500 con l'indicazione sommaria della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per il parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;

d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala non inferiore a 1:100.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame della opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dallo scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati dovranno avere le dimensioni di cm. 21 x 29,70.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in ./. .

rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di licenze concernenti varianti di progetti già approvati.

Alla domanda dovrà essere allegata la documentazione dell'avvenuta denuncia delle opere per l'imposta di consumo.

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

ART. 11

Istruttoria preliminare dei progetti.

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali - dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti - il parere favorevole della competente Soprintendenza ai monumenti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di licenza di costruzione e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio in termine di legge per il rilascio della licenza stessa.

ART. 12

Licenza di costruzione.

Il sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, dichiarerà approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio, della li-

dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del sindaco dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di licenza di costruzione, nella licenza stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione edilizia.

Copia della licenza di costruzione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prendere visione presso gli uffici comunali.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

ART. 13

Validità della licenza di costruzione

La licenza di costruzione è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La licenza di costruzione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata.

ART. 14

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della licenza di costruzione

La licenza di costruzione ha la durata di un anno, e si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o sospese da più di 180 giorni.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto una tantum il rinnovo della licenza che il sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

La licenza di costruzione decade:

o/.

1) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;

2) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;

3) quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella licenza o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova licenza.

Le opere cui si riferisce la licenza debbono comunque essere ultimate entro tre anni dal loro inizio.

ART. 15

D e r o g h e
=====

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa deliberazione del Consiglio comunale, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, può concedere licenze di costruzione in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.

ART. 16

R e s p o n s a b i l i t à
=====

Il proprietarietitolare della licenza, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella licenza di costruzione.

C A P O IV°
A u t o r i z z a z i o n i

ART. 17

Attività soggette ad autorizzazione.
=====

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti:

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità;
- 2) i cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio, dallo strumento urbanistico vigente;
- 3) i depositi su aree sconerte;
- 4) le occupazioni di suolo pubblico.

ART. 18

L o t t i z z a z i o n i
=====

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

Il progetto che dovrà essere redatto da ingegneri o architetti o geometri iscritti ai relativi albi professionali, è composto di:

a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;

b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1.000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

c) mappa della zona nel rapporto almeno 1:5.000 con la lottizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente.

te, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;

d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1.000 indicante:

1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni, ed illuminazioni dei lotti e simili;

2) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;

3) la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;

4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;

e) almeno tre profili generali di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1:500;

f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;

g) planimetria generale nel rapporto almeno 1:1.000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;

h) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:

1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;

2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;

3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno a alle coperture;

4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da

e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costano i limiti inderogabili per i vari tipi d'intervento;

i) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra Comune edili proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

L'autorizzazione è rilasciata dal sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio comunale.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il sindaco è invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinarne la redazione d'ufficio.

C A P O V

Esecuzione e controllo delle opere.

ART. 19

Inizio dei lavori.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che sarà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

ART. 20

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza

delle costruzioni.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti () e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire.

re, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la licenza, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la licenza e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della licenza.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

ART. 21

Ultimazione dei lavori

Dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del Comune e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie == e nella licenza di costruzione, il sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale terrine possono essere disposte su parere dell'ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

T I T O L O II°

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri.

ART. 22

Indici e parametri.

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art.23, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

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 m 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 interesse 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'intradosso 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 $\frac{1}{4}$ 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 prospettante 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 prospettante 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 ciminiere,
- 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.

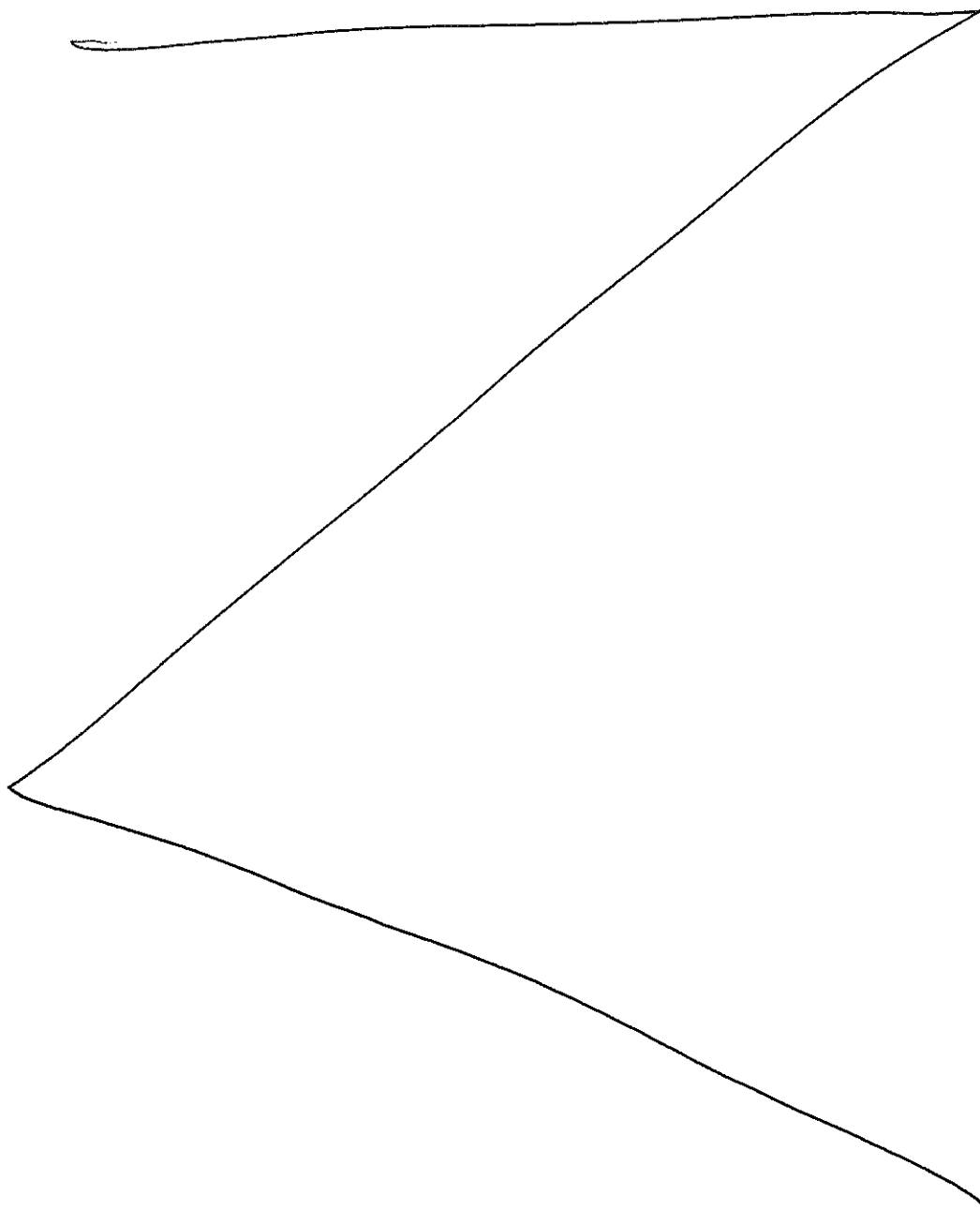
Si definiscono come **porticati** le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

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.



T I T O L O I I I °
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

C A P O I °
Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano.

A R T . 24
C a m p i o n a t u r e

E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere-in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza,oppure di in-

interesse ambientale, o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione.

ART. 25

Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro ed all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti(==).

ART. 26

Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico e di uso pubblico, sono vietati:

a) aggetti e sporgenze superiori a cm.5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm.20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a m.2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m.2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m.8,00, o a m.6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m.3,50 dal piano di marciapiede, o a m.4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più dell'ottavo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m.16,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m.3,00.=

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

ART. 27

A r r e d o U r b a n o
=====

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari ecc., è subordinata in tutto il territorio a licenza da parte del sindaco.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti(==).

Quando non nuocciano al libero o non impediscano la visuale in danno dei vicini il sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al dis sotto di m.2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località nè alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preven-

tiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte anerte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

C A P O II°

N o r m e I g i e n i c h e

ART. 28

Spazi interni agli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art 23/19 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

Negli spazi interni definiti dall'art.23/19 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazioni, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Negli spazi interni definiti dall'art.23/19 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze, nè rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

ART. 29

Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi, o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dello edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

ART. 30

Convogliamento acque luride.

Non é consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. E' obbligatoria la totale o parziale depurazione delle acque tramite fosse biologiche. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

ART. 31

S C A L E

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non infe-

riore ad un cm. per ogni 300 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm. per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale qualora siano illuminate artificialmente areate con dispositivi meccanici non potranno servire più di due piani.

ART. 32

Forni - focolai - camini - condotti di
calore - canne fumarie-

Il nulla osta dei vigili del fuoco é indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art.21 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagno a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoruscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

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. 34

P i a n i S e m i n t e r r a t i

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc. soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e la altezza utile netta interna è almeno di m.3,00, salvo le maggiori altezze prescritte (11) per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque dal fabbricato valgono le norme di cui all'art.33.

ART. 35

P i a n i T e r r e n i

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm.50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m.3,00.

~~I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m.3,50, salvo diverse prescrizioni di norme specificate~~

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m.2,30.=

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. 37

Norme comuni a tutti i piani abitabili.

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq.0,80. Almeno la metà della superficie delle fi-

nestre deve essere apribile. Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m.3,00; l'aumento di tale rapporto a $1/6$ consente di ridurre l'altezza interna da m.3,00 a m.2,70. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m. 6,00 e superficie inferiore a m.7,20.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq.5,00, e i vani abitabili non inferiore a mq.8,00.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'ufficiale sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

ART. 38

Fabbricati in zona rurale.=

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti (~~==~~), per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie, ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m.10,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali mi-

gliorie, delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dallo
ufficiale sanitario, o dei vigili del fuoco.

ART. 39

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.

Nei fabbricati esistenti, entro dieci anni dall'approvazione
del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie
che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono alme-
no l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni
alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di
un locale igienico aereato secondo le norme di cui ai precedenti
articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sen-
si delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano
a suo giudizio un livello igienico accettabile.

C A P O III°

Norme relative alle aree scoperte=

ART. 40

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione, ed ai servizi dallo
strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di perti-
nenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizio-
ni tali da assicurare io decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assic-
rare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'ese-
cuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

./.

ART. 41

Depositi su aree scoperte.=

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art.17. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per asscurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

C A P O IV°

Norme di buona costruzione.=

ART. 42

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.=

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti (in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni) ~~164~~ con particolare riferimento alle norme antisismiche nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

ART. 43

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.=

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti (16).

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il sindaco, sentito il tec-

nico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

C A P O V°

Uso di suolo-spazio e servizi pubblici.= =====

ART. 44

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercape-dini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art.26.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbli-

che o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere la occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo 1, Capo III.

Il concessionario, in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

ART. 45

Rinvenimenti e scoperte.

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi (=, sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il sindaco ritenesse opportuno

disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART. 46

Uso di scarichi e di acque pubbliche.=

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'uffidale sanitario, e di essi è data indicazione nella licenza di cui all'art.6/c.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno della acqua.

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonchè deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

C A P O VI°

Garanzia della pubblica incolumità.

ART. 47

Segnalazione - recinzione ed illuminazione

della zona dei lavori.=

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m.2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART. 48

Ponti e scale di servizio.

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo

pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

ART. 49

Scarico dei materiali - Demolizioni -

Nettezza degli scarichi adiacenti ai cantieri.

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

ART. 50

Responsabilità degli esecutori di opere.

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Il sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, la idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 51

Rimozione delle recinzioni.

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti(=).

T I T O L O IV°

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 52

S a n z i o n i

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.(==).

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello stato quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

ART. 53

Disposizioni Transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

ART. 54

Barriere Architettoniche

Per tutti gli edifici ed in particolare per quelli pubblici o per attrezzature pubbliche, dovranno essere usati particolari accorgimenti allo scopo di evitare gli inconvenienti derivanti dalle cosiddette barriere architettoniche. Si dovranno perciò perseguire soluzioni tecniche e progettuali che facilitino l'uso e la funzione di tali edifici anche agli invalidi ed agli anziani.

**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.