



Comune di Grottaferrata

(Provincia di Roma)

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

Tel. 06 945401679
C.F. 02838140566
www.comune.grottaferrata.roma.it

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

SETTORE 1°
Servizio 1° - Urbanistica

MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

APPROVATO CON D.G.R. n. 1922 del 21 maggio 1976

Testo attuale	Testo modificato
Art. 23 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI 1. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: E' il rapporto (mq/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 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 (mq/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: Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria. 9. INDICE DI COPERTURA: E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.	Art. 23 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI 1. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: E' il rapporto (mq/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 (mq/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

10. ALTEZZE: L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura, definita dal piano di calpestio del terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto.

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

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 chiostre o cortili chiusi completamente interni alla costruzione.

Non costituiscono modifica dei prospetti le seguenti opere:

- sostituzione degli infissi, ferma 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 m 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 interasse risulti inferiore a m 0,40 ;
- altezza misurata dal piano di calpestio all'intradosso delle strutture emergenti dal soffitto non più di m 0,30 .

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

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

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

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

a) **In alto**: la **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.

11. VOLUME: E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo e di quelli privati qualora il volume di detti porticati non superi 1/15 del volume di tutto il fabbricato. E' compreso, però il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto.

Al fine del 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 m 2,40 ed altezza massima interna, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a m 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 m 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 Sui, 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 (Sui-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 Sui 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/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

12. NUMERO DEI PIANI : Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. 34 o del sottotetto se abitabile ai sensi del seguente art. 36.

13. 14. DISTACCO TRA EDIFICI : E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

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.

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 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, chiostre e cavedi di cui al presente Regolamento.

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

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

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

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

Non costituiscono invece pareti finestrate:

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

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

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

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

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

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

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

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

E' consentita la costruzione in aderenza . Nel caso di edifici in aderenza , per le distanze tra pareti, anche se finestrate, non valgono le distanze minime di cui al

15. 16. DISTACCO DAI CONFINI: E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

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 sotto forma 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 interrate degli edifici, a condizione che la medesima 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.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con variazione della sagoma planovolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato prospiciente il confine di proprietà e/o zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5,00.

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, lastri solari, e simili, i relativi parapetti debbono rispettare una distanza minima di m. 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 : Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata 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.

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 : cantine, 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 : Per quanto riguarda la definizione dei volumi tecnici si rimanda a quanto stabilito e specificato nella circolare n. 6249 del 16.11.72 dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio.

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 stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalla norma urbanistica.

Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici, ad esempio :

- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia,
- b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali,
- c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- d) gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- e) i vasi di espansione;
- f) le canne fumarie e di ventilazione;
- g) i vani ascensori realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'interno del fabbricato;
- h) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli, canne fumarie e ciminiera,

i) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune,

j) i serbatoi idrici,

k) i vani 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, lastri 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) 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) nonché i volumi tecnici, ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono
- la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima,
- il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica,
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando di larghezza non superiore a ml. 4,50,
- i piccoli manufatti (forni, barbecue, stipetti destinati a contenere caldaie e/o condizionatori e/o apparecchiature in genere, legnaie e simili) di superficie non superiore a mq 1,00,
- le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di 60 cm. rispetto alla situazione preesistente.

Art. 33 PIANI INTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello della area 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 ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

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. 33 PIANI INTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello della area 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.

**Art. 36
PIANI SOTTOTETTO**

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m 2,50 e l'altezza minima non inferiore a m 2,30, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.

**Art. 36
PIANI SOTTOTETTO**

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.

Per piano sottotetto si intende quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e la falda 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 18.07.1976) e delle disposizioni normative ad esso connesse nonché delle disposizioni del presente Regolamento o sia stato reso abitabile utilizzando le procedure della legge regionale n. 13/2009 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

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

**Art. 55
RECINZIONI**

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

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

A confine di strade prive di marciapiede, la recinzione fuori terra in muratura degli edifici dovrà rispettare una distanza dalla cunetta e/o banchina non inferiore a ml. 1,50 e comunque dovrà trovarsi ad una distanza non inferiore a ml. 2,20 dal limite della carreggiata stradale. Sono fatti salvi i casi particolari di allineamenti, su entrambi i lati del tratto interessato dall'intervento, con recinzioni adiacenti esistenti e filii 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.