

COMUNE DI CRUCOLI

(Provincia di CROTONE)



REGOLAMENTO  
EDILIZIO  
COMUNALE

# **CAPO I**

## **OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

### **art. 1 - Oggetto del Regolamento**

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono sottoposte alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nelle cartografie e tabelle che costituiscono lo strumento urbanistico.

Per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le disposizioni di legge vigenti in materia.

## **C A P O    II**

### **CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI**

#### **art.    2 -    Opere soggette a concessione**

Sono soggette a concessione ai sensi dell'art. 1 della legge 28.01.1977, n.10, tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale.

In particolare sono soggette a concessione:

- a) le nuove costruzioni e le ricostruzioni in esse comprese, i prefabbricati, le costruzioni e gli impianti relativi a campeggi ed a villaggi turistici e stabilimenti balneari;
- b) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente quali i risanamenti conservativi e le demolizioni;
- c) le modifiche alla destinazione d'uso di fabbricati esistenti;
- d) l'esecuzione di opere di consolidamento a sostegno dei terreni l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria;
- e) la realizzazione di cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno delle zone cimiteriali.

#### **art.    3 -    Opere soggette ad autorizzazione comunale**

Sono soggette a semplice autorizzazione del Sindaco le seguenti opere e quelle ad esse assimilabili:

- a) le opere di manutenzione straordinaria;
- b) le costruzioni di verande e pensiline;
- c) la realizzazione e modificazioni di recinzioni;
- d) la realizzazione di chioschi e cabine;
- e) l'abbattimento di alberi in parchi e giardini;
- f) la perforazione di pozzi per la ricerca e l'estrazione di acqua sotterranea.

#### **art. 4 - Opere di manutenzione straordinaria**

Ai sensi della lettera a) del precedente art. 3, costituiscono opere di manutenzione straordinaria gli interventi necessari per rinnovare, modificare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici esistenti nonché le opere necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitario e gli ambienti idrici ed elettrici.

Tra tali opere si comprendono:

- a) il rifacimento totale degli intonaci, di recinzioni, di pavimentazioni;
- b) la destinazione ex novo di locali ai servizi igienico-sanitario.

#### **art. 5 - Opere non soggette ad autorizzazione**

Non sono soggette ad alcuna autorizzazione ma a semplice comunicazione della natura delle stesse al Sindaco, le opere di manutenzione ordinaria tra le quali rientrano le riparazioni di pavimenti interni, di infissi, di grondaie, canne fumarie ed intonaci esterni, le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emessa per la tutela della pubblica incolumità e la demolizione di opere abusive ordinate dal Sindaco in applicazione dell'art. 14 L. 10/77.

#### **art. 6 - Domanda di concessione**

La concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

La domanda di concessione da parte dei soggetti abilitati a richiederla ai sensi dell'art. 4 L. 10/77 (proprietario dell'area, usufruttuario, superficiario, ecc.) deve essere rivolta al Sindaco e deve essere corredata dei seguenti documenti ed elaborati tecnici in triplice copia:

- 1) certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari ovvero altra idonea documentazione da cui risulti la titolarità del diritto in base al quale la concessione viene richiesta;
- 2) l'estratto di mappa catastale;
- 3) la planimetria dello stato di fatto;
- 4) la planimetria generale di progetto;

- 5) le piante di progetto;
- 6) le sezioni di progetto;
- 7) i prospetti;
- 8) la relazione illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata, quelle costruttive (materiali o tecniche) e delle finiture;
- 9) estratto grafico dello strumento urbanistico comunale.

#### **art. 7 - Decadenza della concessione**

La concessione decade:

- a) in caso di mancato inizio dei lavori entro il termine perentorio di 12 mesi;
- b) quando i lavori non siano iniziati (anche se il termine di inizio non è scaduto) e subentrino in vigore nuove previsioni urbanistiche e le opere concesse siano in contrasto con tali nuove previsioni;
- c) in caso di non ultimazione completa dell'opera entro il termine dei tre anni dal rilascio della concessione.

#### **art. 8 - Voltura della concessione**

Il Sindaco è obbligato a rilasciare la voltura a chi abbia acquistato un titolo idoneo ad ottenere la concessione. Quest'ultimo soggetto deve semplicemente farne domanda al Sindaco, dimostrando il proprio "titolo"; alla medesima Autorità municipale spetta pertanto un potere di controllo della idoneità del titolo.

Il Sindaco può provvedere alla voltura anche senza il parere della Commissione Edilizia Comunale.

#### **art. 9 - Inizio dei lavori**

Prima di dar corso ai lavori per l'esecuzione di nuove opere ed in particolare di quelle costruzioni che debbono sorgere a confine di vie e di altri spazi pubblici, il concessionario previo versamento delle spese e dei diritti prescritti, deve fare richiesta al Comune affinché lo stesso - tramite il tecnico all'uopo preposto - provveda a

fornirgli mediante apposito verbale redatto in duplice copia e firmato dall'interessato e dal rappresentante dell'Autorità comunale, le disposizioni a cui il concessionario medesimo ha obbligo di uniformarsi, circa gli allineamenti e i capisaldi altimetrici da osservare nell'edificazione.

A tale scopo - ove richiesto - il concessionario è tenuto a fornire anche il personale ed i mezzi d'opera che il Tecnico comunale dovesse ritenere necessari.

#### **art. 10 - Controllo tecnico dei lavori iniziali e vigilanza sulle costruzioni**

Il Comune, a mezzo dei suoi funzionari ed agenti, esercita un costante controllo circa la conformità delle modalità di esecuzione dei lavori oggetto della concessione, sia in relazione alle norme stabilite nel presente Regolamento, sia in relazione alle norme di legge vigenti in materia e a quelle indicate nella concessione a costruire, nonché agli elaborati grafici del progetto approvato.

A tal fine, fa obbligo al concessionario di tenere l'atto amministrativo in parola, ed i relativi disegni allegati, in cantiere, fino all'ultimazione dei lavori.

Il medesimo concessionario ha, altresì, l'obbligo di comunicare al Sindaco, con preavviso o - al massimo - entro le ventiquattro ore, l'eventuale interruzione dei lavori. All'uopo, il Sindaco - udito il Tecnico comunale - dispone a cura e spese del concessionario, che ne viene informato, i provvedimenti indispensabili per assicurare la incolumità pubblica e dei privati, nonché il pubblico decoro durante la fase di interruzione di cui sopra.

#### **art. 11 - Ultimazione dei lavori - Visto di abitabilità**

Ultimati materialmente i lavori, il concessionario deve presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, corrispondere - nell'eventualità che non l'abbia fatto durante la fase di esecuzione dei lavori stessi - la quota inerente alla determinazione del costo di costruzione e, nel contempo chiedere la

visita del Tecnico comunale e dell'Ufficiale sanitario per il rilascio del visto di abitabilità e di agibilità.

Entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda tendente ad ottenere il visto di cui sopra, il Sindaco comunica per iscritto al concessionario - che può intervenire, come anche farsi rappresentare - la data e l'ora della visita.

Constatata la rispondenza della costruzione sia alle norme igieniche che a quelle edilizie riflettendosi sull'igiene, ed in special modo alle norme di piano, nonché a quelle del presente regolamento, il Sindaco rilascia la dichiarazione di abitabilità o di agibilità dell'edificio che comincia ad avere efficacia a partire dal 180° giorno dalla data di ultimazione dei lavori. Per il computo di tale termine, i mesi da novembre a febbraio inclusi vengono contati per metà; quelli da giugno a settembre vengono contati per due.

Per le costruzioni in cemento armato, o a struttura mista, la validità del permesso di uso è subordinata al rilascio del visto prefettizio di utilizzazione della costruzione a monte delle disposizioni vigenti.

## **C A P O    III**

### **COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **art. 12 - Attribuzione della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia dà parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio che riguardano il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia;
- c) sui progetti delle opere di lottizzazione di terreno a scopo edilizio;
- d) sui cambiamenti di destinazione d'uso nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico vigente;
- e) sulle occupazioni di suolo pubblico;

- f) sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza.

### **art. 13 - Composizione della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia è composta:

- 1) dal Sindaco o da un Assessore suo delegato che la presiede;
- 2) dal Tecnico comunale;
- 3) dall'Ufficiale sanitario;
- 4) da due Consiglieri comunali, uno della maggioranza ed uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale;
- 5) da un Ingegnere o da un Architetto designato dal Consiglio Comunale;
- 6) da un Geometra residente nel Comune designato dal Consiglio Comunale.

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

I Commissari durano in carica tre anni.

### **art. 14 - Funzionamento della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia 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 al 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 elaborati od in cui siano comunque interessati. Non potranno comunque assistere alla votazione e l'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata sul verbale.



Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno svolte dal Segretario comunale o da altro impiegato del Comune designato dal Sindaco per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati dal Presidente. Il Segretario, inoltre, provvederà ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad opporre sui relativi disegni di progetto la dicitura *“esaminato dalla Commissione Edilizia”* completata dalla data e dal visto del Presidente.

## **CAPO IV**

### **CONTENUTI E FINALITA' DEI PROGRAMMI DI ATTUAZIONE**

#### **art. 15 - Programmi pluriennali di attuazione**

Il Programma pluriennale di attuazione ha validità biennale o triennale. Esso viene approvato con delibera del Consiglio Comunale, in coerenza con la programmazione generale e le previsioni di bilancio del comune.

Il P.p.a. individua le aree di ristrutturazione, di completamento e di espansione nei cui ambito, nell'arco temporale della sua

validità, dovrà essere avviata l'attuazione dello strumento urbanistico.

In particolare i P.p.a. devono:

- a) individuare la parte delle zone di ristrutturazione (o di recupero) e di espansione per le quali, in relazione ai fabbisogni dimostrati per l'arco temporale considerato, si intende avviare l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale mediante piani particolareggiati o mediante piani di lottizzazione convenzionata;
- b) prevedere gli interventi necessari per garantire e migliorare la tutela e l'utilizzo sociale dei beni paesaggistici ed ambientali e del patrimonio naturale;
- c) determinare gli interventi necessari alla dotazione delle opere e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria relativa ai fabbisogni pregressi ed a quelli conseguenti alla realizzazione delle previsioni di piano, in base ai rapporti ed alle quantità stabiliti dal piano stesso e comunque non inferiori a quelli prescritti dalle vigenti leggi dello Stato;
- d) coordinare i programmi di attuazione dei piani per la edilizia economica e popolare di cui all'art. 38 L. 875/71 ed all'art. 2 L. 10/77, con la generale programmazione urbanistica del comune;
- e) coordinare i piani attuativi di cui al punto a) in relazione alle infrastrutture, opere ed aree di urbanizzazione primaria e secondaria;
- f) individuare le aree destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistici di cui si intende avviare l'attuazione e le relative infrastrutture funzionali alle scelte del programma;
- g) individuare e determinare gli interventi attuativi per quelle infrastrutture, di carattere urbanistico, comunali ed intercomunali oggettivamente correlate alle scelte del programma;
- h) determinare le spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie alla attuazione delle previsioni oggetto del programma stesso;

- i) determinare la ripartizione degli oneri di urbanizzazione fra il comune e gli operatori pubblici e privati, anche relativa ai singoli interventi.

Le modifiche o integrazioni dei programmi pluriennali di attuazione sono approvate mediante deliberazione del Consiglio Comunale.

I nuovi programmi pluriennali o i programmi contenenti variazioni devono documentare lo stato di attuazione dei programmi precedenti.

#### **art. 16 - Elementi ed allegati dei Programmi pluriennali di attuazione**

Gli elementi che costituiscono i P.p.a. sono i seguenti:

- 1) relazione sull'andamento dell'attività edilizia nel territorio comunale;
- 2) relazione sullo stato di avanzamento degli interventi previsti nel programma precedente;
- 3) relazione illustrativa delle scelte effettuate con allegata la cartografia necessaria alla loro individuazione;
- 4) relazione sul coordinamento degli interventi per impianti ed attrezzature pubbliche, con riferimento all'utilizzo delle aree destinate a servizi;
- 5) elenco e descrizione delle opere pubbliche che l'Amministrazione intende realizzare, o far realizzare, nello stesso periodo e delle aree relative;
- 6) elenchi delle richieste e delle proposte di interventi pervenute da Enti pubblici o privati, da associazioni e da singoli cittadini, con le specifiche valutazioni della loro compatibilità con le previsioni del P.R.G. per la zona interessata, nonché dei relativi aspetti urbanistici e finanziari;
- 7) individuazione e delimitazione delle aree di intervento, con specificazione degli strumenti di attuazione sulla base degli elementi degli elementi del P.R.G.;
- 8) verifica dell'osservanza degli standards urbanistici in riferimento al complesso degli interventi posti in attuazione;

- 9) relazione annuale economica-urbanistica di attuazione del P.R.G. e previsione di massima delle spese occorrenti per l'attuazione del programma e per il riparto degli oneri di urbanizzazione.

L'Amministrazione comunale, inoltre, in occasione della presentazione annuale del bilancio di previsione, provvede, mediante relazione al Consiglio Comunale a:

- 1) verificare lo stato di attuazione del programma pluriennale in atto ed a proporre gli eventuali adeguamenti;
- 2) indicare i mezzi finanziari disponibili per l'attuazione del P.p.a.;
- 3) verificare la congruità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 4) determinare le condizioni ed i criteri di svolgimento delle iniziative previste in rapporto agli interventi indicati nella pianificazione esecutiva.

Non sono subordinati ai programmi di attuazione gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione, di restauro, di completamento ed ampliamento di edifici abitativi o di unità produttive esistenti, gli interventi di iniziativa pubblica, nonché quelli relativi all'attività agricola, ricadenti nella normativa prevista dal presente Regolamento.

## **CAPO V**

### **CONVENZIONI**

#### **art. 17 - Edilizia convenzionata**

Nelle aree in cui è consentita l'edificazione, per gli interventi di edilizia abitativa - ivi compresi quelli sugli edifici esistenti - il contributo di urbanizzazione, dovuto per il rilascio della concessione, viene commisurato alla sola quota di incidenza degli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario - mercé la stipula di una convenzione, o la firma di un atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi a cura del Comune od a spese del concessionario sui

registri immobiliari - assume l'impegno ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione preventivamente concordati con il Comune ai sensi degli artt. 7 ed 8 della L. 10/77.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione - in tutto o in parte - a scomputo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso, nella convenzione - o nell'atto unilaterale d'obbligo - debbono essere descritte le opere di urbanizzazione da eseguire e prefissati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Pertanto, relativamente alla condizione del concessionario, si precisa che al medesimo è conferita la facoltà della richiesta di effettuazione dell'intervento diretto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione; di contro, all'Amministrazione il potere discrezionale di accogliere o meno la richiesta.

Il Comune può, altresì, determinare con il suo provvedimento o con convenzione - o con atto d'obbligo - regolarmente trascritti nei registri immobiliari, le modalità esecutive e tecniche delle opere di urbanizzazione da realizzare, i termini, i controlli, le garanzie di terzi - fidejussorie o reali - per il puntuale adempimento degli impegni assunti dal concessionario, le penalità per il ritardo o per la mancata esecuzione, nonché le garanzie per il pagamento delle penalità.

I criteri ed i parametri della convenzione-tipo, nonché degli atti d'obbligo, sono articolati secondo le tabelle parametriche approvate dal Comune.

La determinazione dei prezzi di cessione avviene sulla base del costo delle aree, del costo della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e quelle relative agli oneri di preammortamento e di finanziamento.

La determinazione dei canoni di locazione avviene in percentuale del valore desunto dei prezzi fissati per la cessione degli alloggi.

L'arco temporale di validità della convenzione non deve essere superiore a 30 anni e non inferiore a 20.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di gestione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

#### **art. 18 - Lottizzazione convenzionata**

Chiunque, persona fisica o persona giuridica, pubblica e privata, proprietario o, comunque, titolare di diritti reali su zone o aree inserite in un P.p.a. approvato, al fine di rendere completa la destinazione d'uso indicata nel P.R.G. può -su tali parti del territorio comunale- proporre al Comune l'approvazione di una lottizzazione e della relativa convenzione.

La convenzione di lottizzazione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree per le spese di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'esecuzione, a carico del lottizzatore, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; o l'assunzione - sempre a carico del lottizzante- dei relativi oneri sostitutivi;
- c) i termini per l'esecuzione dell'opera;
- d) le modalità di intervento ed i tempi di attuazione;
- e) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

#### **art. 19 - Domanda di approvazione - Contenuti dei piani di lottizzazione**

La domanda di autorizzazione, redatta in carta da bollo, firmata da tutti i proprietari - o aventi titolo reale - interessati, o da loro legali rappresentanti, deve essere presentata al Sindaco unitamente al progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edificatorio tanto direttamente - con realizzazione delle costruzioni da parte dei richiedenti - quanto con la sola vendita a terzi di singoli lotti.

Il progetto dovrà essere allegato alla domanda in quadruplica copia. Esso dovrà essere redatto esclusivamente da Architetti o Ingegneri iscritti ai rispettivi albi professionali.

Il progetto di lottizzazione, da sottoporre ai provvedimenti istruttori, deve essere corredato da:

- a) documento comprovante il diritto dell'avente titolo a richiedere l'approvazione della lottizzazione;
- b) estratto catastale - o eventuale tipo di frazionamento - rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano di lottizzazione, nonché con tutte le indicazioni atte all'inequivocabile riconoscimento della località;
- c) planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal piano di lottizzazione, con l'individuazione delle curve di livello ad equidistanza massime di ml. 10,00 e dei caposaldi di riferimento; delle presenze naturalistiche ed ambientali (fabbricati esistenti, alberature, ecc..); nonché degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
- d) stralcio del piano urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione delle conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente al programma pluriennale in atto;
- e) stralcio del programma pluriennale di attuazione in atto e relative norme di attuazione, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;
- f) progetto plani-volumetrico, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- g) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici, con particolare riferimento alla rete viaria automobilistica e pedonale, assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli dei marciapiedi, delle pavimentazioni stradali, dell'illuminazione stradale e dei singoli lotti, delle recinzioni, fognatura ed acquedotto;
- h) sezioni longitudinali e trasversali, almeno in scala 1:500, riportanti le sagome degli edifici ed i profili delle strade;

- i) eventuali piante, sezioni e prospetti dei fabbricati che dovranno sorgere sulla lottizzazione, in scala minima di 1:100;
- l) relazione illustrativa del carattere e dell'entità dell'intervento;
- m) norme di attuazione del piano di lottizzazione;
- n) schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante, ovvero l'impegno per l'assunzione degli oneri sostitutivi, in determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni, le modalità ed i tempi di attuazione;
- o) relazione geologica particolareggiata.

#### **art. 20 - Procedimento di formazione ed approvazione della lottizzazione**

I momenti fondamentali del procedimento in oggetto sono:

- a) istanza del proprietario (o dei proprietari) - o dell'eventuale titolo reale - redatta in carta da bollo, corredata dal progetto (completo di tutti gli elaborati di cui al precedente art. 19) e dallo schema di convenzione;
- b) esame del progetto da parte della Commissione Edilizia Comunale e relativo parere favorevole;
- c) parere favorevole della Commissione per i Beni Ambientali;
- d) approvazione del progetto di lottizzazione e dello schema di convenzione con delibera del Consiglio Comunale che deve essere, poi, sottoposta all'approvazione del CO.RE.CO.;
- e) stipula della convenzione e trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del lottizzatore;
- f) rilascio del permesso a lottizzare da parte del Sindaco;
- g) eventuale rilascio di concessione ad edificare se il progetto di lottizzazione è completo anche dei progetti dei singoli fabbricati -idoneamente individuabili sul piano volumetrico - qualora gli aventi titolo intendano realizzare direttamente le costruzioni previste.



## **art. 21 - Inadempienze - Lottizzazione d'ufficio**

Quando al termine del periodo concesso per la esecuzione delle opere di urbanizzazione, queste risultino non eseguite, o eseguite per una quota inferiore all'80% (ottanta per cento) del totale, il lottizzante perde il diritto alla restituzione della cauzione depositata a garanzia della realizzazione delle stesse opere.

Qualora, da una parte, manchi qualsiasi iniziativa dei proprietari (o degli aventi titolo), ovvero questi, per l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi, non riescano a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata (lottizzazione) di una determinata zona inclusa nel P.p.a. e con la quale è prevista, nelle norme del P.R.G. - quale strumento di attuazione - la lottizzazione convenzionata, o - comunque - di una zona per la quale è opportuna una sistemazione unitaria per motivi urbanistici ed infrastrutturali, il piano di lottizzazione convenzionata può essere ordinato d'ufficio.

In tal caso il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari - o gli aventi titolo - delle aree edificabili, di cui al precedente comma, a presentare - entro il termine ordinato - di mesi sei dalla notifica dell'invito - il progetto di lottizzazione delle aree stesse e la relativa proposta di convenzione.

Ove gli interessati non dovessero aderire a tale invito, il Sindaco ha facoltà di provvedere d'ufficio alla compilazione del progetto stesso.

Il progetto di lottizzazione così redatto, ed approvato con le eventuali modifiche che le competenti autorità abbiano ritenuto opportuno apportare, è notificato ai proprietari - o aventi titolo - a norma di legge, con l'invito agli stessi a dichiarare - nel termine improrogabile di trenta giorni dalla notifica - l'accettazione o meno del progetto e della convenzione redatti d'ufficio.

Qualora tale accettazione non venga comunicata, il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle suddette aree.

#### **art. 22 - Svincolo della cauzione**

I proprietari di aree o zone sulle quali è in atto una lottizzazione convenzionata possono richiedere al Sindaco lo svincolo del 50% (cinquanta per cento) della cauzione versata a garanzia delle opere di urbanizzazione a seguito di collaudo favorevole su almeno il 75% (settantacinque per cento) delle opere di urbanizzazione convenzionate. Il restante 50% (cinquanta per cento) potrà essere svincolato - sempre dietro autorizzazione del Sindaco - dopo il collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione stabilito nella convenzione. La richiesta di svincolo va indirizzata al Sindaco e deve essere redatta in carta da bollo.

Il collaudo in corso d'opera viene fatto a cura del Sindaco ed a spese del lottizzante.

Il collaudo finale delle suddette opere, invece, viene fatto a spese del Comune. Esso deve avvenire entro 90 (novanta) giorni dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.

## **C A P O VI**

### **PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### **art. 23 - Indice di fabbricabilità territoriale**

L'indice di fabbricabilità territoriale, o densità territoriale, è dato dal rapporto tra il volume delle costruzioni e la superficie

complessiva delle relative zone, comunque comprensiva di spazi pubblici e privati.

Tale indice si applica, in sede di approvazione dello strumento urbanistico generale, nell'ambito dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate.

#### **art. 24 - Densità fondiaria**

La densità fondiaria - o indice di fabbricabilità fondiaria - è data dal rapporto tra il volume dell'edificio da costruire fuori terra e la superficie del lotto di pertinenza della costruzione, con l'esclusione di strade e di aree a destinazione dei servizi e delle attrezzature.

#### **art. 25 - Indice di utilizzazione territoriale**

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto numerico tra la superficie utile lorda - espressa in mq. - complessiva di tutti i piani degli edifici previsti in una zona di insediamento e l'area di tutta la zona stessa, anch'essa espressa in mq., ed intesa territorialmente.

#### **art. 26 - Indice di utilizzazione fondiario**

L'indice di utilizzazione fondiario è il rapporto numerico fra la superficie utile lorda - espressa in mq. - di tutti i piani dell'edificio e l'area edificabile del lotto fondiario, anch'essa espressa in mq.

#### **art. 27 - Rapporto di copertura**

Il rapporto di copertura definisce la porzione di lotto copribile dalla costruzione; esso è dato dal rapporto numerico fra l'area coperta dal fabbricato e la superficie edificabile del lotto.

Nel computo della superficie coperta sono compresi anche le proiezioni sul terreno tutti i corpi a sbalzo chiusi, i porticati, le tettoie e le verande.

#### **art. 28 - Destinazione d'uso**

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende il complesso di uso e di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o per quell'edificio.

Si dice *“principale”* la destinazione d'uso qualificante;

si dicono *“complementari, accessorie o secondarie”* quelle destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale;

si dicono, infine, *“eventuali, o annesse”* quelle funzioni non principali che, pur non rientrando nel precedente gruppo, non sono in contrasto con la destinazione d'uso principale e sono pertanto, consentite a norma degli strumenti urbanistici.

## **C A P O    VII**

### **NORME TECNICHE ED URBANISTICHE**

#### **art. 29 - Criteri di misurazione e dimensionamento degli elementi caratteristici degli edifici e degli ambienti**

I criteri di cui alla presente rubrica sono specificati come di seguito:

- a) altezza degli edifici;
- b) superficie coperta degli edifici;
- c) superficie utile;
- d) superficie netta;
- e) volume degli edifici;
- f) distanze fra edifici;
- g) ampiezza degli spazi liberi prospicienti un edificio;
- h) volumi interni;
- i) ampiezza degli ambienti;
- l) altezza degli ambienti;
- m) superficie illuminante;
- n) superficie ventilante.

##### *punto a)*

l'altezza media di un fabbricato si determina come rapporto fra la superficie totale delle fronti dell'edificio ed il perimetro della base dell'edificio stesso.

##### *punto b)*

la superficie coperta di un edificio è l'area di base del solido costituito dall'edificio stesso, proiettata su di un piano orizzontale di eventuali parti dell'edificio che siano costruite in aggetto o, comunque sollevate dal terreno.

##### *punto c)*

la superficie utile di un edificio è la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nell'edificio (piani) aggiunte all'area delle proiezioni orizzontali di eventuali superfici con inclinazioni inferiori al 20% che risultassero pure incluse nell'edificio stesso, qualunque sia l'uso a cui risultano destinate.

*punto d)*

la superficie netta di un edificio è la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nell'edificio stesso, purché coperte ed interne a pareti o a vetrate fisse o mobili ; si escludono le superfici relative a scale, lavatoi comuni, vani ascensori ed altre eventuali canalizzazioni verticali.

*punto e)*

il volume di un edificio si ricava applicando le regole geometriche del caso, a seconda della particolare forma dell'edificio che emerge dal piano di campagna così come risulta modificato per la realizzazione dell'edificio stesso. Gli spazi vuoti racchiusi all'interno dell'edificio - con l'esclusione di quelli a cielo aperto e non delimitanti da pareti o vetrate fisse o mobili - si considerano come facenti parte del volume.

*punto f)*

la distanza fra due edifici - o fra le pareti dello stesso edificio - è la lunghezza del più breve tra i segmenti orizzontali le cui estremità siano costituite da punti appartenenti rispettivamente ai due edifici - o alle due parti di edificio - tra cui la distanza è misurata.

*punto g)*

l'ampiezza dello spazio libero prospiciente un dato edificio è la minore tra le dimensioni di detto spazio misurabile perpendicolarmente alla superficie esterna dell'edificio stesso. Si considera libero lo spazio non occupato da alcun manufatto.

*punto h)*

il volume interno di un ambiente è ricavato applicando le regole geometriche del caso, a seconda della particolare forma dell'ambiente, così come risulta delimitato dagli allineamenti delle pareti fisse.

*punto i)*

l'ampiezza di un ambiente è la minore fra le dimensioni orizzontali interne dell'ambiente, così come risulta delimitato dagli allineamenti delle pareti fisse.

*punto l)*

l'altezza di un ambiente è la distanza verticale fra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura dell'ambiente in questione; qualora all'interno di questo la distanza suddetta abbia valori diversi in corrispondenza di punti diversi, si assume come altezza ponderale dell'ambiente il rapporto fra volume interno e superficie utile in esso racchiuso.

*punto m)*

la superficie illuminante di un ambiente è la superficie di quella parte di pareti, che definiscono l'ambiente, che risulti trasparente ed esposta verso l'esterno dell'edificio.

*punto n)*

la superficie ventilante di un ambiente è la superficie di quella parte delle pareti, che definiscono l'ambiente, che risulti apribile ed esposto all'interno dell'edificio.

### **art. 30 - Dimensionamento degli ambienti secondo destinazione - Valori minimi di superficie e di altezza degli ambienti nelle nuove costruzioni e nei riadattamenti**

I valori minimi della superficie e dell'altezza dei singoli ambienti con destinazione d'uso residenziale, sono quelli stabiliti nel D.M. 05.07.1975, e precisamente:

a- altezza minima dei vani abitabili:

m. 2,70 -riducibili a m. 2,40 per corridoi, disimpegni e bagni- (a quote superiori a m. 1000 sul livello del mare, l'altezza minima è stabilita in m.2,55).

b- superficie netta abitabile:

almeno mq. 14/abitanti per i primi quattro abitanti;

almeno mq. 10/ab per ciascuno dei successivi.

c- stanze da letto con superficie di almeno:

mq. 9 per una persona;

mq. 14 per due persone.

d- ogni alloggio deve essere dotato di soggiorno di almeno mq. 14,00.

e- superficie di un alloggio monostanza:

per una persona, compresi i servizi, di almeno mq. 28 utili;

per due persone di mq. 38 utili.

L'altezza minima per il piano terra resta stabilita in m. 3,00.

**art. 31 - Norme specifiche per determinate categorie di locali**

La tabella relativa alle categorie d'uso degli ambienti - riportata nel seguente art. 31 - impone che:

a- i locali sotterranei o seminterrati non possono essere adibiti agli usi di cui alle categorie A e B, nonché agli usi indicati dalla categoria F quando debbono risultare complementari a locali delle stesse categorie A e B.

b- i locali seminterrati, però possono essere adibiti agli usi di cui alle categorie B e C, (nonché alle categorie E ed F, se in funzione complementare rispetto a locali destinati agli usi di cui alle categorie C e D), purché siano rispettate le seguenti condizioni:

1 - l'altezza minima del locale deve essere di m. 3,00 di cui non più di m. 2,00 possono essere compresi nella parte interrata;

2 - le finestre - idoneamente dimensionate - devono aprirsi a non meno di cm. 15 dal marciapiede o, ove questo manchi, dal piano di campagna definito con la sistemazione esterna;

Oltre alle predette prescrizioni devono essere applicate le altre norme generali previste dal presente regolamento.

c- per locali già esistenti, completamente interrati - o anche seminterrati ma privi di areazione e di illuminazione naturale - possono essere autorizzati usi di cui alle categorie C - D - E (nonché alla categoria F, se in funzione complementare rispetto a locali di categoria C e D), a giudizio della Commissione Edilizia previo nulla-osta dell'Ufficiale sanitario e sempre che risultino efficacemente assicurate sia l'areazione che l'illuminazione artificiale.

d- i locali della categoria F non possono essere direttamente accessibili da locali delle categorie A - B - C - D, ma si richiede - con questi - l'interposizione di locali della categoria E.



- e- le pareti che separano locali adibiti ad uso non compatibile, devono avere spessore non inferiore a cm. 12, e la loro superficie, all'interno dei locali di categoria F, deve essere rivestita - almeno fino all'altezza di m. 1,60 dal pavimento - con materiale impermeabile e lavabile.
- f- il pavimento dei locali di categoria F deve avere un sottostrato impermeabile, e deve essere dotato di bacchettone di scarico verso il quale deve risultare inclinato il pavimento stesso.
- g- le abitazioni (appartamenti) con più di 6 locali devono avere almeno due distinti locali di categoria F; per ambienti di altro tipo, deve essere almeno un locale di categoria F per ogni 20 persone delle quali si prevede la permanenza negli ambienti di cui i suddetti locali di categoria F sono complementari.
- h- i locali di cui alla categoria G non devono essere, in nessun caso, comunicanti con locali di cui alle categorie A - B - C - D ed alle categorie E ed F (quando non complementari); inoltre le pareti di separazione fra locali di categoria G e locali delle categorie A - B - C - D - F eventualmente contigui, debbono avere caratteristiche di impermeabilità e di resistenza al fuoco.
- i- i pavimenti dei locali di categoria G devono essere impermeabili e provvisti di scoli che immettono in pozzetti - anch'essi impermeabili - di almeno cm. 15 di diametro; le pareti devono essere intonacate; l'aerazione diretta dall'esterno, deve essere assicurata su due pareti opposte del locale stesso.
- l- in particolare, tra i locali di cui alla categoria G, quelli destinati all'allevamento o al ricovero di bovini ed equini, devono avere altezza utile interna almeno m. 3,00 e cubatura di almeno mc. 15,00 per ogni capo di bestiame.

Le suddette norme non sono sostitutive di altre eventualmente prescritte da regolamenti nazionali e provinciali, ma le integrano; esse si applicano agli edifici di nuova costruzione o riadattati ed a quelli per i quali debba essere autorizzato il cambiamento della destinazione d'uso.

## **art. 32 - Tabella delle categorie d'uso dei locali**

- Categoria A: stanze di abitazione - cucine domestiche.
- Categoria B: lavanderie ~ office ~ cucine per attrezzature ricettive o comunità - disimpegni.
- Categoria C: locali per attività commerciali o direzionali aperti alla frequenza del pubblico ~ locali per lo spettacolo ~ locali per il culto.
- Categoria D: locali per le attività produttive e laboratori.
- Categoria E: depositi ~ magazzini ~ autorimesse.
- Categoria F: servizi igienici familiari e collettivi di ogni genere.
- Categoria G: locali per impianti tecnici ~ locali per attrezzature e pertinenze agricole.

## **art. 33 - Superficie destinata alla edificazione - Calcolo della relativa cubatura ammissibile**

La superficie da computare per il calcolo della cubatura costruibile, secondo i relativi indici di fabbricabilità, è quella del lotto edificabile con esclusione delle sedi stradali e delle aree pubbliche (Circ. Ministero LL.PP. 14.04.1969 -punto 5- comma a).

L'area eventualmente vincolata a servitù di arretramento dal filo stradale viene computata come area edificabile.

Agli effetti del calcolo della cubatura, l'altezza delle costruzioni si misura a partire dal livello del marciapiede circostante al fabbricato, o dal piano del terreno naturale, fino alla linea di gronda della copertura stessa, o fino al piano di pavimento finito delle coperture a terrazze.

Se la strada, la piazza o il terreno, su cui è posto il fabbricato, sono in pendenza, o presentano andamento accidentato l'altezza sarà calcolata come media ponderata delle singole altezze.

Sono calcolati nella cubatura i corpi chiusi in oggetto, gli eventuali piani arretrati e tutto ciò che, oltre la linea di gronda, viene utilizzato per destinazioni d'uso collegate alla presenza permanente di persone (abitazioni e relative pertinenze ~ uffici e pertinenze) .

#### **art. 34 - Distanze minime tra edifici e dai cigli stradali**

- a) salvo che per le zone di conservazione della edilizia esistente per le quali, nella normativa del P.R.G., sono indicate particolari prescrizioni, le distanze minime ammesse tra edifici - o gruppi di edifici che siano uniti loro da muri in comune - con destinazione d'uso di qualsiasi categoria sono quelle indicate nella tabella delle norme di attuazione del P.R.G.
- b) la distanza tra fronte - o settori di fronte - su almeno uno dei quali siano aperte finestre, non deve essere comunque inferiore all'altezza del fronte - o settore - più alto ed, in ogni caso, non inferiore a m. 10,00.
- c) la distanza tra un fabbricato ed il confine dell'area ad esso assorbita, non deve essere inferiore a m. 5,00 e comunque essa non può essere inferiore alla metà della distanza minima tra edifici prescritta dalle norme del presente regolamento, in relazione alla zona in cui il fabbricato deve sorgere.
- d) qualora la distanza minima prescritta tra due edifici fosse proporzionata alle altezze consentite per gli edifici stessi, e tali altezze risultassero disuguali, la distanza di ciascuno edificio dal confine del lotto di propria competenza dovrà essere rapportata all'altezza dell'edificio stesso, proporzionalmente al rapporto esistente tra la distanza totale, prevista tra i due edifici e la somma delle altezze consentite per gli stessi dalla normativa di Piano e da quella del presente Regolamento.
- e) gli edifici possono sorgere a confine del lotto ad essi asservito, soltanto nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente prevede una continuità di fabbricati in corrispondenza del fronte coincidente col confine di proprietà (esempio tipico delle case a schiera). In tale fronte è, però, vietato aprire porte, finestre o altre aperture di qualsiasi genere, anche se a titolo temporaneo.
- f) in mancanza di particolari norme urbanistiche, gli edifici da costruire in prossimità di sedi stradali o comunque in

prossimità di aree destinate precipuamente al traffico veicolare, non possono sorgere a distanza minore, dai cigli stradali, di:

**all'esterno di zone insediative**

- A) m. 60,00 per autostrade, raccordi autostradali, asse di raccordo tra rete autostradale e rete ordinaria, (definiti in base all'art. 4 L. 59/1961 part. 9 L. 729/1961; L. 1197/1965);
- B) m. 40,00 con strade a scorrimento veloce (art. 7 L. 717/65 ; strade statali di grande comunicazione o comprendenti itinerari internazionali L. 371/56, all. 1° e art. 14 L. 729/71) ; raccordi autostradali non compresi nelle classificazioni di cui al punto A; purché le strade ed i raccordi di cui al presente comma siano regolarmente classificati con relativo decreto;
- C) m. 30,00 per altre strade statali non comprese nelle classificazioni di cui al precedente B e strade con larghezza della sede stradale inferiore o uguale a m. 10,50;
- D) m. 20,00 per altre strade pubbliche di notevole importanza non comprese nelle classificazioni di cui ai comma precedenti;

**nelle zone insediative**

- E) m. 10,00 per strade di qualunque altro tipo (purché non a fondo cieco, o a servizio di singoli edifici), con larghezza della sede stradale superiore a m. 15,00;
- F) m. 7,50 per strade come quelle indicate al precedente comma E), ma che abbiano la larghezza della sede stradale compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
- G) m. 5,00 per strade come quelle indicate ai precedenti comma E) ed F) ma che abbiano la larghezza della sede stradale inferiore a m. 7,00.

g) gli edifici di qualunque genere e con qualsiasi destinazione d'uso da costruire su aree prossime a sedi ferroviarie non possono sorgere - rispetto ai binari - a distanza minore di:

H) m. 30,00 quando trattasi di linee ferroviarie ovvero rispetto a scavi, depositi, piazzali di manovra, o ancora a seconda di quanto contemplato dalle norme sulle distanze delle FF.SS. in situazioni diverse dalle precedenti.

#### **art. 35 - Altezze degli edifici**

- a) L'altezza dei fabbricati si misura a partire dal marciapiede esistente o previsto, o - in difetto - dal piano stradale, fino al punto più alto dell'estradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili, anche se costituiti da attici sottotetti e mansarde.
- b) nel caso manchi il marciapiede o il piano stradale e non si abbia una sicura quota di riferimento per la misurazione della stessa, la determinazione di detta quota deve essere richiesta all'Ufficio Tecnico comunale.
- c) qualora la strada o il terreno siano in pendenza ed il fronte dell'edificio sia disposto lungo tale pendenza, l'altezza dell'edificio stesso va misurata in corrispondenza del punto medio della linea frontale, sino ad uno sviluppo massimo del fronte di ml. 15,00. Oltre tale sviluppo massimo, la misurazione dell'altezza va fatta per tratti successivi.
- d) nel caso l'edificio prospetti su due o più strade a livelli diversi, l'altezza va misurata in corrispondenza del punto medio della linea frontale posta a più basso livello, a meno che l'edificio sia formato da due o più corpi sfalsati, in tal caso valgono per le altezze relative le rispettive quote.
- e) fatte salve le norme urbanistiche di attuazione, l'altezza degli edifici non può, normalmente, superare la larghezza della strada o dello spazio pubblico su cui gli edifici stessi prospettano. L'eventuale arretramento dal filo stradale, pertanto, ai fini della determinazione dell'altezza dei

fabbricati, sarà computata come allargamento della sede stradale.

- f) per la determinazione dell'altezza degli edifici, la larghezza delle vie, dei tronchi e delle piazze (e degli spazi pubblici in genere) si calcola come segue:
  - 1) in base alla larghezza effettiva per vie e per spazi a fronti paralleli;
  - 2) in base alla media delle grandezze, nel tronco prospiciente l'edificio per il quale si chiede la concessione, per gli spazi a fronti non paralleli. In tal caso, le larghezze vanno misurate secondo le perpendicolari all'asse centrale della via o dello spazio pubblico prospiciente;
  - 3) in base alla misura del diametro per le piazze circolari o a forma di poligono regolare - o pressoché regolari - ; in questo caso la misura va computata sul diametro del cerchio inscritto nel poligono;
  - 4) nel computo delle larghezze di una via, o di uno spazio o piazza, non si tiene conto delle maggiori ampiezze eventualmente dovute all'imbocco - o all'incrocio - delle vie trasversali ed ai relativi smussi e raccordi.
- g) per gli edifici eretti in fregio a spazi pubblici contigui di diversa larghezza, l'altezza maggiore può continuare anche sul lato prospiciente lo spazio pubblico a larghezza minore purché l'estensione del fronte su quest'ultimo, misurata sulla proiezione a terra dello spigolo del corpo più avanzato sia inferiore a ml. 12,00.
- h) nel caso di una soluzione con angolo a smusso, la misura dei fronti viene calcolata dallo spigolo virtuale ottenuto congiungendo a terra il prolungamento della linea dei fronti.
- i) si considera margine della strada la linea di limite della sede (o piattaforma) stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, incluso le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi, se transitabili, nonché le strutture di delimitazione transitabili ( parapetti, muri di sostegno, ecc.).

### **art. 36 - Disposizioni particolari per gli edifici pubblici**

Il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia e della Sezione Urbanistica Regionale, può concedere che, salvo ogni caso le osservanze degli indici caratteristici di zona indicati nel P.R.G. e quanto disposto dal Regolamento d'Igiene, le costruzioni da adibirsi ad uso pubblico, ubicate nelle relative zone individuate nel P.R.G. possono essere eseguite in deroga alle disposizioni riguardanti le altezze massime ed i distacchi minimi fissati, per le stesse zone, nella normativa del P.R.G. stesso.

### **art. 37 - Corpi e strutture in aggetto**

La costruzione di piani in aggetto aperti o chiusi, rispetto al filo stradale di allineamento, sia parziale che totale, sia per un piano che per tutta l'altezza del fabbricato, è ammessa soltanto quando la strada o lo spazio intercorrente tra due fabbricati sia superiore a m. 12,00.

Tutte le sporgenze, siano esse balconi aperti o chiusi, decorazioni, davanzali, inferriate o altri infissi, non possono superare le seguenti misure in aggetto rispetto alla verticale innalzata sul filo stradale:

- a) fino alla quota di m. 0.80 nessuna sporgenza;
- b) dalla quota di m. 0,80 alla quota di m. 3,00 sono ammesse sporgenze massime di m. 0,50 (davanzali, imbotti, profilature);
- c) dalla quota di m. 3,00 a quella di m. 4,50 su strade prive di marciapiede sono consentite solamente sporgenze di m. 0,05 come nel precedente comma b); sulle strade provviste di marciapiede, invece, sono ammesse sporgenze la cui verticale non superi il margine esterno del marciapiede stesso;
- d) nessuna limitazione, oltre quella indicata al punto a) del presente articolo, è imposta per gli elementi aggettanti su spazi privati, di pertinenza dello stesso edificio, ad eccezione di quanto prescritto nell'articolo seguente.

### **art. 38 - Cortili e spazi interni**

Sono da considerare spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del loro perimetro. Essi sono classificati come segue:

- a) *ampio cortile*: la normale libera davanti ad ogni finestra o balcone deve essere di almeno m. 25,00;
- b) *cortile*: in esso, la normale libera davanti ad ogni finestra o balcone deve essere compresa tra m. 10,00 e m. 25,00 e la superficie del suo pavimento deve essere superiore ad  $\frac{1}{5}$  di quella delle pareti verticali che lo circondano;
- c) *patio*: esso è ammesso in edifici ad un solo piano - o all'ultimo piano di un edificio multipiano - con normali libere, davanti ad ogni apertura, superiore a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiori a m. 4,50;
- d) *chiostrina*: la sua superficie minima deve essere superiore ad  $\frac{1}{8}$  di quella delle pareti circostanti, con normali libere, rispetto a queste, non inferiori a m. 4,00;

### **art. 39 - Arieggiamento ed illuminazione dei locali**

In ogni ambiente da adibirsi ad abitazione, la superficie illuminante delle finestre che si aprono direttamente all'aria libera non dovrà essere inferiore ad  $\frac{1}{8}$  della superficie del locale.

Quando vi sia una sola finestra, questa dovrà avere una superficie non inferiore a mq. 1,60.

### **art. 40 - Pozzi di luce**

Si fa assoluto divieto, nelle nuove costruzioni, di realizzare pozzi di luce. Il suddetto divieto è originato da motivi igienici e di sicurezza antincendio.



#### **art. 41 - Coperture e volumi tecnici**

Al di sopra dell'altezza massima consentita - dalle norme di attuazione del P.R.G. - per le varie zone, sono ammesse solamente le emergenze rese necessarie dagli impianti tecnologici - o comunque, dai collegamenti verticali - al servizio dell'edificio.

L'altezza dei volumi tecnici non può essere superiore di m. 3,00 a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani normalmente abilitati e fino all'intradosso della soletta di copertura dei volumi tecnici stessi.

In ogni caso, le coperture, ed i volumi tecnici da queste sporgenti, devono essere considerati elementi architettonici di conclusione dell'intero edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, tenendo conto della necessità di coordinamento tra i diversi elementi delle facciate e quelli delle coperture stesse.

Qualunque sia il tipo di copertura, queste devono essere dotate di idonei elementi di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche e pluviali.

#### **art. 42 - Scale**

Le scale comuni, negli edifici di abitazione, saranno costituite -in genere- da rampe rettilinee (non escluse però altre soluzioni valide) e saranno contenute in vani coperti o chiusi.

Dal vano scala dovrà essere assicurato l'accesso alle coperture.

Negli edifici con più di due piani abitabili, le scale dovranno essere illuminate direttamente da finestre aperte su parete esterna.

Negli altri casi è consentito l'impiego di scale prive di finestre direttamente praticate sulla parete esterna, purché ne siano assicurate l'illuminazione e la ventilazione naturali.

Le rampe dovranno avere una larghezza utile minima di cm. 110 e ringhiere, o parapetti, dell'altezza minima di cm. 90. Per le rampe di scala interne come nelle case a schiera è consentita una larghezza minima di cm. 100.

Per le case multipiani, la profondità minima dei pianerottoli di riposo sarà di cm. 120; quella dei pianerottoli di arrivo sarà di almeno cm. 130.

In ogni caso le alzate dei gradini non potranno avere altezza superiore a cm. 17,50.

#### **art. 43 - Sovrastrutture**

In generale le sovrastrutture e le installazioni al piano di copertura (come uscite di vani scala, vani ascensore, depositi idrici, stenditoi, eventuali locali accessori, canne fumarie ed altre canalizzazioni, antenne TV) dovranno essere nell'ambito di volumi di inviluppo unitario, che si presentino tali anche alla visione dall'alto.

#### **art. 44 - Coperture a tetto**

Le pendenze delle falde di tetto devono rispondere alle caratteristiche del materiale impiegato ed alle condizioni climatiche.

Esse, comunque, non dovranno scendere al di sotto dei seguenti valori:

|   |     |
|---|-----|
| ~ coppi a canali .....                              | 40% |
| ~ tegole piane e coppi e tegole composte .....      | 35% |
| ~ tegole piane tipo marsigliesi e simili .....      | 30% |
| ~ lastre continue in lamiera grecata e simili ..... | 5%  |

L'inclinazione delle falde non sarà mai rivolta verso l'interno del fabbricato e gli impluvi dovranno essere portati tutti all'esterno.

Le falde dovranno sporgere adeguatamente da tutte le murature esterne.

Non è ammessa la realizzazione del manto di copertura delle falde con lastricati, lastronati, con piastrelle ed altri materiali analoghi.

L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita mediante apposito torrino o botola stagno comunicante con il vano scala.

#### **art. 45 - Coperture a terrazzo**

Il solaio di copertura, qualora non si adottino soluzioni con adeguata intercapedine o con controsoffittatura interna, dovrà presentare un coefficiente di isolamento termico inferiore a  $R = 1,3$ .

L'impermeabilizzazione del solaio di copertura dovrà essere realizzata con doppia stratificazione di elastomero bituminoso armato, o con altri sistemi collaudati dalla esperienza e tali da dare una garanzia almeno decennale.

Durante l'esecuzione dei lavori, dovrà essere posta particolare cura al fine di evitare la possibilità di fratture o fessurazioni dei manti impermeabili, in particolar modo lungo i parapetti, attorno ai torrini, sulle cornici in aggetto e sui bordi tra cornici e parapetti, assicurando l'indipendenza del manto stesso dal sottostante solaio e consentendo al manto stesso possibilità di dilatazione termica.

Saranno, al pari, impermeabilizzati e muniti di scarichi per le acque i pavimenti dei locali adibiti a depositi ed a lavatoi.

Le pendenze del manto impermeabilizzante di copertura non saranno mai inferiori al 2%.

E' escluso l'impiego di campigiane per la pavimentazione di coperture a terrazzo praticabile.

Qualora la pavimentazione dovrà essere realizzata a lastronato, si impiegherà cemento retinato e saranno previsti giunti adeguati, a loro volta sigillati da materiale impermeabilizzante.

Al fine di impedire eventuali slittamenti tra solaio e manto di copertura ed assicurare un corretto smaltimento delle acque, la pavimentazione delle coperture a terrazzo, anche in assenza di parapetto pieno, sarà continua - verso l'esterno - da un risalto di cemento solidale con il sottostante solaio, regolarmente impermeabilizzato con risvolto e provvisto di adeguato solino e copertina. Nel caso di parapetto pieno, il suddetto risvolto avrà una altezza almeno di cm. 25.

#### **art. 46 - Smaltimento delle acque piovane**

Lo smaltimento delle acque piovane sarà sempre assicurato da pluviali esterni al perimetro del fabbricato.

Nel caso di copertura a tetto, la grondaia sarà esterna ed infissa; sarà - inoltre - realizzata in lamiera zincata o in resina sintetica (cloruro polivinile), in modo da non essere soggetta a deterioramento da parte degli agenti atmosferici.

Nel caso di copertura a terrazzo, le acque saranno convogliate mediante le prescritte pendenze, verso i bocchettoni di raccordo alle pluviali.

#### **art. 47 - Ringhiere**

Le ringhiere, di qualunque tipo, dovranno avere altezza minima di m. 1,05 da misurarsi in corrispondenza della quota del pavimento.

Gli elementi formanti la ringhiera dovranno avere distanza massima, l'uno dall'altro, di cm. 12.

Le ringhiere dovranno presentare adeguati requisiti di stabilità, sicurezza e robustezza e, se in ferro, dovranno risultare di peso non inferiore a Kg. 16/mq. Tale peso dovrà essere inferiore, fermo restando i requisiti di cui sopra, solo nel caso di adozione di profilati scatolari.

L'elemento orizzontale di base del telaio della ringhiera dovrà distare dal pavimento non meno di cm. 5 e non più di cm. 3. Nel caso di ringhiere poste a giorno del bordo del balcone, la loro distanza orizzontale dal bordo stesso dovrà essere compresa tra 3 e 5 cm.

#### **art. 48 - Balconi - Pensiline - Aggetti**

Pensiline, balconi ed aggetti di qualsiasi tipo, saranno sempre muniti di gocciolatoi su tutti i lati.

Le superfici orizzontali dovranno essere sempre protette da manto impermeabile.

Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo da evitare scolature laterali nei punti di attacco delle pareti.

Il piano di calpestio dei balconi dovrà risultare sottoposto di almeno cm. 5 rispetto alla quota del pavimento dell'ambiente interno servito dallo stesso balcone.

#### **art. 49 - Parapetti di finestre**

Salvo casi speciali dettate da esigenze compositive architettoniche e - comunque - con la salvaguardia di tutte le esigenze di sicurezza, i parapetti in muratura delle finestre dovranno avere l'altezza compresa tra cm. 90 e cm. 105.

Essi saranno costituiti almeno da una parete esterna ed una paretina interna in laterizi forati, con interposta camera d'aria.

#### **art. 50 - Vespai e solai al piano terra**

I piani destinati ad abitazione saranno sempre su solaio distaccato dal suolo. Lo spazio tra solaio e terreno dovrà essere opportunamente aerato con griglie di adeguate dimensioni.

L'uso dei vespai, invece, è consentito esclusivamente sotto il calpestio di locali non abitabili, purché ne sia garantita la difesa dalle infiltrazioni di acqua e di umidità.

#### **art. 51 - Utilizzazione degli spazi interni agli edifici**

Negli spazi interni definiti all'art. 38 come *“ampio cortile o patio”* possono affacciarsi ambienti a qualsiasi destinazione d'uso appartengono.

Negli spazi interni definiti come *“cortili”* possono affacciarsi disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazioni, uffici, lavoro, insegnamento, ricreazione e cura. Non sono consentite nei *cortili* costruzioni parziali.

L'uso di parcheggio nel cortile è consentito previo nulla-osta dell'Autorità sanitaria e dei Vigili del Fuoco.

I muretti di recinzione del cortile saranno del tutto traforati o traslucidi e di altezza non superiore a m. 2,80.

Negli spazi interni definiti come “*chiostrina*” possono affacciare solamente disimpegni orizzontali e verticali.

Le pareti perimetrali alle chiostrine non potranno presentare né sporgenze né rientranze.

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

Salvo che nelle chiostrine, sono ammessi, per detti spazi, parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque.

## **art. 52 - Strade private e marciapiedi**

La concessione a costruire strade private per accessi ad edifici non adiacenti a strade e piazze pubbliche, deve essere condizionata ad una convenzione legale trascritta, nella quale deve essere specificato l'impiego del privato a provvedere in proprio alla sistemazione della pavimentazione, delle fognature e dell'illuminazione della strada stessa secondo criteri o modalità tecniche stabilite di comune accordo con il comune, e comunque da eseguire secondo i canoni della buona tecnica.

Qualora su uno spazio pubblico si debba procedere ad aprire passaggi carrai, i relativi cancelli di accesso dovranno essere arretrati di almeno m. 1,50 dal filo dello spazio pubblico stesso.

L'apertura di tali cancelli non può avvenire verso l'esterno.

Qualora in corrispondenza dei cancelli di accesso esistano rampe di collegamento a cantinati o a piani sopraelevati, si fa obbligo di arretrare l'inizio della rampa di almeno m. 5 dal cancello.

La rampa, inoltre, deve avere pendenza inferiore al 15%.

La posizione del cancello deve essere convenientemente segnalata e deve essere lontana almeno m. 10 (misurati tra gli stipiti più vicini) da quella di eventuali uscite pedonali di locali d'uso collettivo (scuole, cinema, ecc.).

### **art. 53 - Recinzioni e zoccolature**

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, devono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni di aree private debbono rispondere ai seguenti requisiti:

- a) che la fondazione non insista sul suolo pubblico;
- b) che l'altezza salvo diverse e motivate prescrizioni del Sindaco, sia pari a quella delle recinzioni vicine;
- c) quando lo spazio recintato è destinato a giardino, la recinzione non deve essere tale, di norma, da impedire la vista del giardino dagli spazi pubblici antistanti;
- d) i tratti di recinzione che seguono l'andamento di percorso aperto al traffico veicolare secondo linee curve o spezzate devono consentire la massima visibilità tra i diversi tratti dei percorsi stessi osteggianti.

E' prescritta l'adozione di parapetti o di altre opere di protezione per i lati di aree coperte o scoperte ma accessibili al pubblico, che prospettino su altre aree poste a quote inferiori, con dislivelli maggiori di m. 0,50.

Le murature e le pareti sulle facce adiacenti spazi pubblici, a partire dal suolo e per un'altezza minima di m. 1,00, devono essere rivestiti con materiali resistenti all'usura e suscettibili di facile pulitura e manutenzione.

Il Sindaco, su conferma della Commissione Edilizia, può prescrivere, per particolari casi, che l'altezza di tale rivestimento sia maggiorata fino a m.1,80.

### **art. 54 - Numero civico dei fabbricati ed impianti per il servizio postale ed il servizio di nettezza urbana**

Il Comune assegna ad ogni fabbricato la numerazione civica e provvede alla disposizione delle relative targhe che saranno poste in alto a destra di ogni accesso.

Il proprietario riceve in consegna la targa ed è obbligato a mantenerla in buono stato nel posto ove è stata collocata.

In caso di demolizione del fabbricato o di soppressione di porte esterne, il proprietario deve notificare i numeri civici che vengono ad essere aboliti e restituire le targhe al Comune.

Quando si costruiscono nuovi fabbricati fronteggianti spazi pubblici, il concessionario deve richiedere al Comune i numeri da applicare agli accessi degli stessi.

Tutti gli edifici o complessi edilizi, destinati ad abitazione o ad attività di qualsiasi genere, dovranno essere dotati di un ambiente, direttamente accessibile allo spazio pubblico, per il deposito e la raccolta dei recipienti contenenti i rifiuti solidi.

#### **art. 55 - Applicazione di segnali indicatori e di altri apparecchi**

E' riservata all'Amministrazione comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e di fare applicare previo avviso agli interessati, ai fronti dei fabbricati qualunque ne sia la destinazione d'uso, prospicienti spazi pubblici e privati, le indicazioni di apparecchi relativi ai servizi pubblici, la segnaletica e gli elementi di arredo urbano.

I proprietari, o chi per essi, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia stato apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui sopra, debbono darne avviso al Sindaco ed all'Amministrazione interessata che adotteranno, nel più breve tempo possibile, i provvedimenti del caso senza che i proprietari debbano sostenere la spesa per la loro rimozione ogni volta che questa fosse necessaria per migliorare l'edificio stesso.

L'apposizione di quanto indicato al 1° comma del presente articolo sarà eseguita sempre a spese del Comune, o dei concessionari dei pubblici servizi, e non dovrà arrecare danno agli edifici, né guasti al decoro degli stessi.



## **C A P O    VIII**

### **ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI**

#### **art.   56 -   Decoro degli edifici**

Le facciate delle case e degli edifici in genere, prospicienti vie o spazi pubblici o comunque da questi visibili, dovranno, con speciale riguardo alle condizioni ambientali, corrispondere alle esigenze del decoro pubblico, tanto per ciò che riguarda la corretta

armonia delle linee architettoniche e delle tipologie edilizie, quanto ai materiali da impiegarsi ed alla tonalità dei colori da usare.

#### **art. 57 - Intonacatura delle costruzioni**

Tutti i muri di nuova costruzione, compresi i muri di cinta e quelli delle costruzioni che si vogliono riparare o restaurare, devono, particolarmente nella parte prospicienti vie e spazi pubblici o da questi visibili, essere intonacati a regola d'arte, ad eccezione di quelli che per il loro genere di costruzione non richiedono l'intonaco.

I muri di cinta prospicienti vie o spazi pubblici dovranno avere una conveniente copertina allo scopo di non recare pregiudizio all'incolumità ed all'estetica pubblica. Il piano di copertina dovrà essere inclinato verso l'interno della proprietà per evitare lo stillicidio sulla via o sugli spazi pubblici.

Le facciate degli edifici visibili dai luoghi pubblici e da questi separati da eventuale intercapedine, sono soggette alle stesse prescrizioni delle facciate direttamente prospicienti su vie o spazi pubblici stessi.

#### **art. 58 - Coloritura degli edifici**

Nella coloritura esterna dei fabbricati non potranno essere usate tinte che turbino il valore ambientale della zona o che offendano la vista e producano oscurità.

Se un edificio appartiene a più proprietari la attintatura delle facciate deve necessariamente avere carattere unitario, nonostante il frazionamento della proprietà.

Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, ha facoltà di ordinare l'esecuzione dell'intonaco, l'eventuale rifacimento dello stesso ed il rinnovamento delle tinte degli edifici, nonché dei muri di cinta, qualora il loro stato fosse causa di deturpamento. A tale scopo il Sindaco farà notificare ai proprietari l'intimazione individuale, stabilendo in essa il termine per l'esecuzione dei lavori.

## **art. 59 - Inferriate, lampade, tende, vetrine ed insegne**

E' vietato collocare all'esterno dei fabbricati, ad altezza minore di m. 30,00 dal suolo pubblico, inferriate, telai di riverbero, invetriate, persiane o imposte oltre il limite delle aperture.

Potrà essere concesso il collocamento di inferriate fisse e sporgenti ad altezza non minore di m. 2,20 dal suolo pubblico, purché il rispettivo sporto non superi i cm. 20 dal filo del muro.

Ai privati è fatto divieto di collocare lampioni fissi sulle facciate prospicienti vie e piazze ad altezza inferiore a m. 4,00 dal suolo.

Sotto i portici l'altezza minima delle lampade, fisse o mobili, è ridotta a m. 2,20 dal suolo.

In ogni caso la sporgenza del braccio delle lampade non può eccedere m. 1,00 dal filo del muro.

Le tende dei negozi sporgenti sul suolo pubblico dovranno avere il bordo inferiore ad altezza non minore di m. 2,20 dal suolo ed una sporgenza dal muro non superiore a m. 1,20.

Qualora la sede stradale non sia dotata di idoneo marciapiede, l'applicazione delle suddette tende ai negozi è assolutamente vietata.

Le vetrine, i prospetti, le decorazioni fisse e mobili, le insegne dei negozi non potranno sporgere dal muro per più di cm. 20 nelle strade dotate di marciapiede, o di cm. 35 sotto i portici.

E' facoltà del Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, ridurre ulteriormente tutte le sporgenze di cui sopra e di evitare la collocazione di quanto sopra qualora le esigenze della circolazione, della pubblica incolumità, la larghezza delle vie e dei marciapiedi lo richiedano.

Le insegne dei negozi dovranno essere decorose nella forma e nel contenuto per quanto riguarda le iscrizioni, le figure, gli emblemi, ecc. in esse rappresentate.

#### **art. 60 - Convogliamento e smaltimento delle acque pluviali**

Ogni fabbricato deve avere la copertura munita di canale di gronda di ampiezza sufficiente a ricevere e convogliare le acque pluviali.

Queste, dal suddetto canale, saranno convogliate con tubi verticali (a sezione circolare e quadrata) fino al collettore comunale della strada su cui l'edificio prospetta o, in mancanza di questo, saranno condotte fino al livello stradale.

In caso di rottura di un tubo verticale (pluviale), per cui ne derivi uno sconcio per l'edificio, o un grande incomodo per i passanti, il proprietario dovrà rimediare entro il più breve tempo possibile, anche se con carattere di provvisorietà. La stabile e definitiva riparazione dovrà essere eseguita con grande sollecitudine.

Qualora il proprietario non dimostri la necessaria diligenza e tempestività ad ovviare all'inconveniente, il sindaco ha facoltà di diffidarlo, con notifica, ad eseguire la riparazione in modo definitivo entro un determinato tempo.

#### **art. 61 - Conduiture di scarico**

Sia nei fabbricati di nuova costruzione, che in quelli restaurati o ristrutturati, non è consentito disporre lungo le facciate prospicienti vie pubbliche e private, di qualsiasi tipo esse siano, ad eccezione di quelle per il convogliamento o lo smaltimento delle acque pluviali.

#### **art. 62 - Demolizione e rimozione di opere costruite su suolo pubblico**

Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può ordinare la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico, o sporgenti sullo spazio sovrastante, gradini, scale, sedili esterni, paracarri, aggetti, grondaie eccessive, tettoie, imposte di porte e finestre, a piano terra, apribili all'esterno, ecc.

Quando tali opere siano state costruite abusivamente, il sindaco può ordinare la demolizione o la rimozione in qualsiasi momento e senza limitazione alcuna.

Quando, invece, siano state eseguite per concessione a termine di legge vigente all'epoca della loro esecuzione, il Sindaco potrà ordinarne la demolizione o la rimozione ove sussistano particolari ragioni di interesse pubblico.

## **C A P O    I X**

### **NORME IGIENICO EDILIZIE**

### **art. 63 - Soleggiamento**

Per il soleggiamento dei fabbricati non sono prescritte particolari norme. E' preferibile, tuttavia, che gli stessi vengano orientati secondo l'asse elioterminico.

Per quanto riguarda l'esposizione dei singoli alloggi, invece, è necessario che almeno il 50% degli ambienti abitabili possa godere del soleggiamento invernale e che negli altri ambienti siano ridotte al minimo indispensabile le superfici perpetuamente in ombra.

Tali condizioni dovranno essere verificate con particolare attenzione nei fabbricati con più di due alloggi per piano.

### **art. 64 - Isolamento termico ed acustico nelle costruzioni**

Nella realizzazione degli edifici deve essere assicurato un adeguato isolamento termico ed acustico.

Nelle coperture degli edifici l'isolamento termico, come già prescritto dall'art. 63 primo comma, va opportunamente assicurato mediante camera d'aria o con l'applicazione di idoneo materiale termoisolante.

Relativamente all'isolamento acustico, invece, valgono le seguenti norme:

- a) il potere fono-isolante delle pareti esterne, delle pareti divisorie tra appartamenti nonché di quelle tra appartamenti e locali di uso comune, deve essere tale da garantire un isolamento acustico medio non inferiore a 45 decibel per frequenze comprese tra 100 e 3000 Hertz;
- b) per le pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si potrà ammettere, invece, un isolamento acustico minimo di 30 decibel per frequenze come quelle anzidette;
- c) i solai dovranno assicurare, sempre per le stesse frequenze, un livello massimo di trasmissione dei rumori di calpestio non inferiore a 70 decibel.

#### **art. 65 - Igiene del suolo e del sottosuolo**

Non è permesso il gettito di fondazioni di nuovi edifici in un terreno già adibito a deposito di immondizie, letame ed altro materiale putrido ed insalubre, se prima, in tale terreno, non vengano ripristinate condizioni igieniche perfette.

Se il suolo sul quale debbono insistere le fondazioni di un edificio sia particolarmente umido per i movimenti della falda sotterranea, esposto a possibili invasioni di acqua, esso dovrà essere sufficientemente drenato con idoneo materiale. In ogni caso, per i muri di fondazione dovranno essere impiegati materiali idrofughi; i muri interrati, infine, dovranno essere protetti dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili, con opportune opere di drenaggio o con idonei intercapedini.

#### **art. 66 - Isolamento e protezione dall'umidità - Materiali igroscopici**

Nella realizzazione degli edifici devono essere assicurate, per le diverse strutture o parti di esse, condizioni di isolamento e protezione dall'umidità, ed in particolare:

- a) i muri e le travi di fondazione devono essere isolati dalle strutture murarie sovrastanti mediante interposizione, per strati, di materiale isolante ed impermeabile di opportuno spessore;
- b) i piani terreni che poggiano direttamente sul piano di campagna debbono essere isolati mediante vespai di almeno cm. 50 di altezza, muniti di cunicoli di ventilazione, questi ultimi protetti all'esterno da rete metallica; i muri perimetrali, inoltre, debbono essere isolati dal terreno circostante mediante idonee opere di drenaggio;
- c) nella costruzione di nuovi edifici o nel riattamento di quelli esistenti, non si possono impiegare, nella realizzazione di vespai e di rinterri, materiali provenienti dalla demolizione di vecchi pavimenti o di vecchi muri salnistrati, né materiali provenienti da luoghi malsani, né materiali che non siano ben

puliti o che non abbiano sufficienti caratteristiche di igroscopicità;

- d) i locali cantinati e quelli interrati non solo debbono essere protetti perimetralmente da opportune opere di drenaggio, ma debbono anche essere isolate con adeguate opere di impermeabilizzazione;
- e) in assenza di marciapiede perimetrale, il fabbricato deve essere protetto dalle infiltrazioni delle acque meteoriche mediante apposite opere di protezione o mediante una cunetta raccordata al collettore di smaltimento.

#### **art. 67 - Protezione dalle esalazioni e dai fumi**

Si rinvia alla normativa nazionale vigente in materia, ricordando come le attività industriali nocive siano classificate nelle due seguenti categorie:

- a) nocive di prima classe: attività da localizzarsi lontano dagli abitati;
- b) nocive di seconda classe: attività che esigono speciali cautele per l'incolumità del vicinato.

#### **art. 68 - Approvvigionamento idrico**

Ogni nuovo edificio destinato ad abitazione non può essere dichiarato abitabile, né può essere materialmente occupato in tutto o in parte, se non è provvisto di acqua potabile in misura proporzionale al numero dei locali e sufficiente alle necessità personali e domestiche delle persone che dovranno resiedervi.

Ogni alloggio, anche minimo, destinato ad abitazione, deve avere un acquaio separato dai servizi igienici.

Gli acquai, i gettatoi ed ogni altro apparecchio destinati allo smaltimento di acque, devono avere lo scarico provvisto di chiusura idraulica permanente.

L'impianto per la distribuzione di acqua potabile deve essere collegato al pubblico acquedotto a spese del proprietario dell'immobile, ai sensi della delibera 04.02.1977 del Comitato dei



Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, pubblicata sul supplemento della G.U. del 21.02.1977.

#### **art. 69 - Scarico delle acque**

Tutte le acque usate devono essere convogliate dagli apparecchi igienico-sanitari nel collettore della fognatura comunale, ove esista, tramite apposite canalizzazioni di ghisa catramata, o in grès ceramico, o in materiale sintetico atto a garantire impermeabilità, resistenza meccanica e resistenza chimica.

Nel caso non esista la fognatura urbana, è fatto obbligo di predisporre fosse biologiche di idonea capacità, non perdenti, da espurgare periodicamente e con caratteristiche rispondenti alla normativa nazionale vigente in materia.

Le canalizzazioni devono essere dotate di giunti a perfetta tenuta e di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, in corrispondenza di ciascun apparecchio o di ciascun locale che ne contenga più di uno. Le medesime canalizzazioni devono essere collocate in modo da facilitare al massimo le ispezioni.

Ulteriore chiusura idraulica, a sifone ispezionabile, deve essere interposta tra l'allaccio alla fognatura cittadina e le tubazioni di raccolta provenienti dall'edificio da allacciare, sia per lo smaltimento delle acque usate nell'edificio stesso, che per le acque piovane.

Sia i tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquai, sia i condotti principali della rete di fognatura interna agli edifici, devono essere prolungati fin sopra la copertura degli edifici stessi. Per tale scopo non è ammesso utilizzare le condutture verticali adibite allo smaltimento delle acque piovane.

La chiusura idraulica degli apparecchi deve essere realizzata con gli accorgimenti tecnici necessari (ventilazione secondaria ed altro) ad evitare che si verifichi il risucchio verso la fognatura dell'acqua contenuta nel sifone e che costituisce, appunto, l'elemento di chiusura idraulica dell'apparecchio.

## **art. 70 - Impianti di fognatura all'interno degli edifici**

Le canalizzazioni della fognatura all'interno degli edifici e, comunque, fino alla confluenza della fognatura comunale, devono essere costituite da tubi di ghisa catramata. Sono altresì consentiti tubi di materiale sintetico, di tipo pesante, propri per fecali e tubi di grès ceramico, per linee di fogna verticale e non. Dette canalizzazioni vanno eseguite con grande cura ed a perfetta regola d'arte. La livelletta deve essere regolare, i giunti devono essere a perfetta tenuta, specialmente nei tratti non verticali. I serratappi devono interessare in più punti la resistenza del collare.

Nei locali interrati le tubazioni devono essere mantenute se possibile, al di sopra del livello del pavimento; in caso contrario, esse devono essere collocate in apposita incassatura e facilmente ispezionabili.

Tutte le tubazioni per lo smaltimento delle materie di rifiuto, comunicanti con la rete della fognatura comunale, nonché i pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, devono essere provviste di chiusura idraulica ispezionabile a sifone, con l'immersione non minore di cm 3. Le colonne raccoglianti unicamente carichi di acquai e di bagni possono avere un unico sifone al piede.

I tubi principali di scarico all'uscita dello stabile, devono essere muniti di una bocca di ispezione con sifone intercettatore.

I tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquai, nonché le condutture principali della fogna interna devono essere dotati di esalatori dello stesso diametro fin sopra la copertura.

Nessun apparecchio di scarico della fognatura domestica deve avere l'imbocco ad un livello inferiore al piano stradale.

Tutti i progetti relativi ad impianti di fognatura, o a questi attinenti, ancor prima di essere esaminati dalla Commissione Edilizia devono essere sottoposti al preventivo esame dell'Ufficiale sanitario del Comune.

## **art. 71 - Smaltimento di rifiuti solidi**

Gli abitanti negli edifici destinati agli usi di cui alle categorie A-B-C-D della tabella riportata all'art. 32 del presente Regolamento, hanno l'obbligo di usare appositi recipienti - rispondenti alle caratteristiche stabilite dall'Amministrazione - per la raccolta dei rifiuti solidi.

Tali recipienti, per facilitarne il ritiro o lo svuotamento da parte degli addetti alla N.U., devono essere depositati in appositi ambienti, direttamente raggiungibili dall'esterno dell'edificio, e situati a livello del piano stradale, con pavimento e pareti interne (fino all'altezza di m. 2,00) rivestite con materiale impermeabile e lavabile, possibilmente con spigoli arrotondati. Detti ambienti, inoltre, devono essere dotati di bocchettone di scarico sifonato -a pavimento- per le acque di lavaggio.

Qualora si volesse dotare gli edifici a più piani di canalizzazione per l'adduzione dei rifiuti solidi direttamente ai recipienti di raccolta sopra descritti, tali canalizzazioni dovranno essere realizzate con le seguenti caratteristiche:

- a- sezione interna minima di cm 30x40, con spigoli arrotondati e superficie liscia;
- b- andamento verticale, con esclusione di gomiti e curve;
- c- dispositivo di immissione ai vari piani con chiusura ermetica;
- d- dispositivo di uscita, al piede della canalizzazione, atto ad assicurare il buon riempimento dei bidoni, senza dispersione dei rifiuti, nonché la facile rimozione dei bidoni stessi;
- e- prolungamento delle canalizzazioni al di sopra della copertura dell'edificio, ed applicazione all'estremità delle stesse di torrino a mitra.

Qualora l'edificio da servire è del tipo monofamiliare, l'ambiente -deposito- di cui al 1° comma del presente articolo, può essere sostituito da apposito box in muratura, di dimensioni proporzionate all'edificio; esso può essere, eventualmente, ricavato anche nel muro di cinta, posto sempre a livello della strada e, comunque, accessibile dall'esterno per mezzo di idonea porticina metallica di chiusura.

Negli edifici di cui alla categoria G, facenti parti di aggregati rurali -e solo in mancanza del servizio di N.U. per lo svuotamento dei bidoni di raccolta- è ammessa la costruzione di immondezzeai per la raccolta dei rifiuti solidi. Essi, comunque, devono avere pavimento o pareti perimetrali impermeabili, con coperchio a chiusura ermetica, e devono distare almeno m. 10,00 da tutti i locali di cui alle categorie A-B-C-D. I rifiuti ivi contenuti devono essere completamente rimossi e distrutti ogni settimana.

## **C A P O   X**

### **DISPOSIZIONI PER LE COSTRUZIONI RURALI**

#### **art. 72 - Sistemazione del terreno**

Le condizioni igieniche del terreno scelto per la costruzione di un fabbricato rurale devono essere tali da non compromettere la salubrità del fabbricato da realizzare. A tale scopo, la scelta del terreno deve ottenere il parere favorevole dell'Ufficiale sanitario del Comune.

Nelle costruzioni rurali, il piano di calpestio dei locali a pianterreno deve essere sopraelevato di almeno cm. 45 dal piano di campagna sottostante. Nei luoghi con notevoli caratteristiche di umidità, o soggetti ad eventuali inondazioni, la quota del pavimento al piano terra sarà stabilita caso per caso.

#### **art. 73 - Murature**

E' fatto assoluto divieto di addossare le strutture murarie di abitazioni rurali direttamente a terrapieni; dette strutture dovranno distare almeno m. 3,00 dalla base inferiore della scarpa naturale dei terrapieni, oppure almeno m. 2,00 dal piede dei muri di contenimento dei terrapieni stessi. In ogni caso dovranno essere previste opportune opere di drenaggio per lo smaltimento delle acque meteoriche e di infiltrazione.

Le strutture murarie, le coperture, i pavimenti dei fabbricati rurali dovranno essere eseguiti con materiali poco permeabili e con laterizi ben cotti.

#### **art. 74 - Impianti igienici**

Ogni abitazione deve essere dotata di almeno un servizio igienico principale e di uno complementare con lavatoio. Questi dovranno avere il pavimento impermeabile fornito di cassetta sifonica intercettatrice. Le pareti dovranno essere rivestite -per un'altezza di almeno m. 1,60- di materiale impermeabile.

I locali destinati ai servizi igienici devono essere direttamente illuminati ed aerati per mezzo di una finestra di almeno mq. 0,85 di superficie; essi, inoltre, non devono essere direttamente comunicanti con il locale destinato a cucina.

Le tubazioni costituenti la fogna interna devono essere di materiale impermeabile e ben connessi nelle giunture.

#### **art. 75 - Smaltimento acque luride**

Tutti gli scarichi dei servizi igienici devono essere convogliati, mediante un collettore di idonea sezione, nella fogna comunale.

In mancanza della fogna comunale, la tubazione di scarico dei servizi igienici dovrà immettersi in apposita fossa biologica conforme alle norme stabilite nella legge 10.05.1975, n.319 e nell'allegato 4 del supplemento n.48 G.U. del febbraio 1977.

#### **art. 76 - Pozzi neri**

Nel caso dovesse essere necessario l'adozione di pozzi neri, per la loro costruzione dovranno essere seguiti i seguenti criteri:

- a- i pozzi neri non possono essere costruiti nell'area coperta da un fabbricato. Essi dovranno essere distaccati di almeno m. 1,50 dai muri perimetrali degli edifici e convenientemente isolati da questi;
- b- dovranno distare almeno m. 15,00 da qualunque posto, serbatoio o acquedotto;
- c- se vengono costruiti in calcestruzzo cementizio semplice o armato, lo spessore delle pareti e del fondo non potrà essere inferiore a cm. 25 e la soletta di copertura non potrà avere spessore inferiore a cm. 12;
- d- se la costruzione delle pareti viene realizzata in muratura, questa dovrà avere lo spessore di almeno cm. 40 e sul fondo dovrà essere realizzata una massicciata in pietrame grezzo dello spessore di cm. 45. Tutta la superficie interna dovrà essere rivestita con intonaco in cemento liscio in modo da assicurare la più completa impermeabilità;

- e- la forma dei pozzi neri sarà a pianta rettangolare con curvatura dei risvolti, o circolare; in ogni caso essa dovrà avere il fondo a bacino;
- f- dovranno essere muniti di bocca a doppio chiusino, con strato interposto di argilla che impedisca la fuoriuscita di esalazioni e non ne renda difficile lo svuotamento;
- g- la loro capacità deve essere proporzionata all'edificio da servire ed al numero delle persone che in questo dovranno abitare. In ogni caso, essi non potranno avere una profondità superiore a m. 4,00 dal piano di campagna e dovranno essere dotati di canna di ventilazione prolungata fino al di sopra della copertura del fabbricato e munita di cappuccio a mitra.

#### **art. 77 - Pozzi - Vasche - Cisterne**

E' assolutamente vietato costruire vasche per abbeveratoi o per lavatoi a distanza minore di m. 10,00 da pozzi, cisterne o serbatoi di acqua potabile.

E' assolutamente vietato scavare pozzi, costruire cisterne o serbatoi di acqua potabile, per uso privato, a distanza inferiore a m. 10,00 da fogne, concimaie, stalle, acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi e simili. Per i pozzi, le cisterne ed i serbatoi di acqua potabile destinati ad uso pubblico, tale distanza deve essere di almeno m. 20,00.

I pozzi dovranno essere protetti da eventuali possibilità di infiltrazioni di acqua inquinata, sia superficialmente che in profondità.

La profondità dei pozzi sarà spinta fino al ritrovamento di una falda acquifera sicura ed immune da inquinamento.

I pozzi dovranno essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura, munita di sportello metallico. Da essi, l'acqua dovrà essere attinta esclusivamente a mezzo di pompe. All'intorno della torretta, il terreno dovrà essere idoneamente impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque di stramazzo o meteoriche.

Ad ogni modo, sono sempre da preferirsi i pozzi del tipo artesiano.

#### **art. 78 - Stalle - Scuderie - Ricoveri per animali**

Sia nelle nuove costruzioni che nei riattamenti, i locali (di cui alla destinazione d'uso in titolo) dovranno essere intonacati in cemento liscio -o rivestiti con materiale impermeabile- fino a m. 2,00 di altezza dal pavimento; la restante parte delle pareti, invece, dovrà essere intonacata a calce.

Detti locali dovranno avere il solaio di copertura impermeabilizzato e dovranno essere dotati di canne di ventilazione. Il pavimento sarà eseguito con idoneo materiale impermeabile e munito di opportuni scoli con chiusini sifonici a chiusura idraulica.

Le rastrelliere, le mangiatoie e gli abbeveratoi dovranno essere costruiti in materiale facilmente lavabile.

Nelle nuove costruzioni, i locali di cui al titolo del presente articolo, non potranno avere aperture nelle stesse facciate ove si aprono le finestre delle abitazioni, a distanza da queste inferiore a m. 3,00 in linea orizzontale.

Indistintamente tutti i locali, di cui in titolo, dovranno essere tinteggiati a calce per motivi igienici.

Gli stessi dovranno essere situati almeno a m. 10,00 di distanza da pozzi o sorgenti di acqua potabile, nonché da locali di vendita o di deposito di sostanze alimentari o bevande.

Stalle, ovili, porcili e pollai saranno -preferibilmente- situati a distanza dagli edifici di abitazione. Qualora essi siano ubicati nello stesso corpo di fabbrica delle abitazioni, non potranno avere comunicazioni diretta con i locali abitabili, ne potranno essere utilizzati, come abitazione permanente, i locali situati al di sopra di essi se il solaio non sia stato perfettamente impermeabilizzato.

#### **art. 79 - Ambienti abitabili**

Anche nelle costruzioni rurali, i vani abitabili devono avere una altezza utile di almeno m. 2,70 e la cubatura delle camere da letto deve essere calcolata sulla base di mc. 25,00 per persona.



Tutti gli ambienti devono essere dotati di finestre che si aprono direttamente verso l'esterno.

Quando la finestra è unica, essa deve avere una superficie pari almeno ad 1/8 di quella del pavimento dell'ambiente servito e, comunque, la sua superficie non deve essere inferiore a mq. 1,70.

Le pareti dei vani abitabili debbono avere intonaco liscio, di tipo civile, ed essere dipinte, almeno, a calce.

## **C A P O   X I**

### **NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **art.   80 -   Recinsione dei cantieri**

Prima di dare inizio a lavori edili, sia per la costruzione di un nuovo fabbricato, sia per il riattamento od il restauro di un fabbricato esistente quando l'opera sia prospiciente a spazi pubblici, il proprietario -se i lavori vengono condotti in economia- o l'imprenditore -nel caso di lavori in appalto- deve obbligatoriamente provvedere a recingere il cantiere. Tale recinsione dovrà essere realizzata con uno steccato o altro tipo di materiale di aspetto decoroso.

Per procedere alla recinsione del cantiere, deve essere richiesto regolare permesso al Sindaco, allegando alla domanda idonea documentazione relativa:

- a- all'indicazione del suolo privato e pubblico da recingere;
- b- all'altezza della recinsione ed ai materiali che saranno usati per la sua realizzazione;
- c- al periodo di tempo per il quale è richiesta la recinsione.

### **art. 81 - Occupazione temporanea del suolo e dello spazio pubblico**

E' fatto divieto a chiunque di occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza una preventiva concessione dell'Amministrazione comunale.

Pertanto, chiunque abbia necessità di occupare temporaneamente suolo e spazio pubblico deve presentare motivata richiesta al Sindaco, corredata della documentazione relativa al caso proposto.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e sotto l'osservanza delle norme e prescrizioni che verranno precisate a seconda dei casi, rilascia la concessione dietro la corresponsione della relativa tassa, stabilendo la durata dell'occupazione e determinando le modalità di uso della superficie occupata.

La durata massima della concessione è stabilita in mesi sei; essa, però, potrà essere rinnovata dal sindaco in seguito a nuova motivata domanda dell'interessato.

Scaduto il termine di concessione, o venute meno le motivazioni dell'originaria richiesta, il concessionario deve immediatamente sgomberare la superficie occupata e ripristinarne lo stato originario.

### **art. 82 - Ponteggi e scale di servizio alle costruzioni**

I ponteggi, le incastellature e tutti i meccanismi necessari di servizio ai lavori, debbono essere collocati a perfetta regola d'arte e con gli opportuni sistemi di protezione per la pubblica incolumità.

Esse debbono essere eseguite conformemente alle prescrizioni legislative vigenti in materia di prevenzione degli infortuni. I ponteggi a sbalzo e, comunque, su suolo pubblico, nonché le armature di ponteggi particolari, debbono essere preventivamente assoggettati a permesso sindacale.

### **art. 83 - Demolizioni - Scavi - Materiali di risulta**

Le operazioni di demolizione, scavo, trasporto e deposito dei materiali di risulta sono disciplinati dalle seguenti norme:

*a- demolizioni*

le demolizioni di strutture edilizie debbono essere eseguite con la massima cautela, adoperando tutti i mezzi necessari per garantire la pubblica incolumità ed il pubblico transito;

*b- scavi*

i lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele e gli accorgimenti necessari ad impedire qualsiasi danno a persone e cose, sia direttamente che indirettamente, nonché rovine e frane agli immobili ed ai terreni vicini e circostanti.

Le pareti degli scavi debbono essere tenute con puntellature, con rivestimenti totali o parziali, o avere inclinazione a scarpata, adeguata alla natura del terreno.

*c- trasporto e deposito dei materiali di risulta*

il materiale di risulta da demolizioni o scavi, deve essere direttamente inviato agli scarichi pubblici con appositi mezzi. La localizzazione dello scarico di tale materiale deve essere richiesta all'Ufficio Tecnico comunale che, previo parere dell'Ufficiale sanitario, ne dà precisa indicazione.

## **art. 84 - Rinvenimenti e scoperte**

Qualora durante l'esecuzione di opere edilizie o di scavi si dovessero rinvenire dei reperti di presumibile interesse artistico, storico, archeologico o paleontologico, deve essere data immediata comunicazione al Sindaco il quale, a sua volta, dovrà disporre la sospensione dei lavori ed ordinare i provvedimenti necessari per la conservazione o la protezione dei reperti, avvertendo -nello stesso tempo- le Autorità competenti in materia (Sovrintendenza ai monumenti, Sovrintendenza archeologica, ecc.) perchè esplichino le indagini del caso.

La sospensione dei lavori disposta dal Sindaco avrà la durata minima compatibile con il tempo necessario per le operazioni di sopralluogo di rivoluzione, di accertamento ed, eventualmente di rimozione e recupero dei reperti da parte delle competenti Autorità.

Analoga segnalazione al Sindaco va fatta nel caso di rinvenimento di ossa umane.

#### **art. 85 - Chiusura del cantiere per ultimazione dei lavori**

Eseguiti i lavori, l'impresa costruttrice -o il proprietario- è tenuto a riconsegnare, completamente sgombra e, a sua cura e spese, ripristinata nello stato originario, l'area pubblica racchiusa dalla recinzione -o provvisoriamente occupata- per l'esecuzione dei lavori.

Le opere di ripristino della sede stradale, o di altri beni pubblici, che siano stati danneggiati durante l'esecuzione dei lavori, sono a carico dell'impresa costruttrice, in caso di opere eseguite in appalto, o del proprietario, nel caso di lavori eseguiti in economia; esse, in ogni caso, saranno eseguite secondo le modalità indicate dall'Ufficio Tecnico comunale.

Qualora i suddetti aventi causa non provvederanno ad eseguire tempestivamente le opere di ripristino, le stesse saranno eseguite dall'Amministrazione comunale in danno dell'impresa o del proprietario.

## **C A P O   XII**

### **SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

## **art. 86 - Sanzioni**

La violazione delle norme contenute nel presente regolamento comporta, salvo eventuali speciali sanzioni previste da altre leggi e regolamenti nazionali o regionali di settore, l'irrogazione delle sanzioni di cui alle vigenti leggi in materia edilizia ed urbanistica.

Le infrazioni conseguenti alla violazione delle norme igieniche, di cui al Capo IX del presente regolamento sono assoggettate alle sanzioni previste dal T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.07.1934, n.1265.

## **art. 87 - Ambito di applicabilità del presente Regolamento**

L'efficacia spaziale delle disposizioni e delle norme contenute nel presente Regolamento Edilizio si estende a tutto il territorio comunale, per cui è fatto obbligo a chiunque osservarne e farne osservare le disposizioni.

In ordine alla portata temporale delle norme e delle prescrizioni in oggetto, si specifica -altresi- che rimangono salve le "licenze edilizie" rilasciate prima dell'entrata in vigore della legge n.10 del 1977, purché i relativi lavori siano già stati iniziati e siano portati a termine, e gli edifici resi agibili o abitabili, nel termine perentorio di quattro anni dall'entrata in vigore della stessa legge.

Nell'eventualità che le costruzioni anzidette non siano realizzate "in toto" nel termine stabilito dalla legge di cui sopra, sarà necessario per gli interessati procedere alla richiesta di "concessione" con la procedura prescritta dal presente Regolamento -per la parte o per le parti non completate.

Rimangono, altresì, salve le "concessioni" rilasciate prima dell'approvazione del P.R.G. e del presente Regolamento, purché i relativi lavori risultino effettivamente iniziati.

Le pratiche già presentate e non ancora definite all'entrata in vigore del presente Regolamento, dovranno essere uniformate alle nuove norme anche se ciò implichi la necessità di modificare i progetti presentati.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie non ancora iniziate alla data dell'entrata in vigore del Regolamento "de quo", anche se concesse ai sensi di disposizioni precedentemente in vigore, restano assoggettate alla presente normativa.

**art. 88 - Abbrogazione di tutte le norme comunali in materia edilizia ed urbanistica**

All'atto della sua entrata in vigore -che avviene dopo l'approvazione regionale e la pubblicazione, per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune- il presente Regolamento abroga tutte le disposizioni comunali, in subiecta materia, con esso incompatibili ed ovunque contenute.

**C A P O XIII**

**NORMATIVA URBANISTICA**

**art. 89 - Validità delle norme urbanistiche**

Ai fini dell'assetto urbanistico, della regolamentazione dell'attività edilizia e della destinazione di uso ammissibile degli immobili, l'intero territorio è stato suddiviso in zone omogenee

regolato da apposita normativa specifica, in aggiunta a quanto prescritto in generale nel presente Regolamento Edilizio.

Tale normativa, contenuta nella tabella allegata consta degli indici e dei parametri e delle norme generali e particolari, forma parte integrante del presente regolamento e ne sostituisce ogni disposizione diversa o in contrasto con essa.