

## **TITOLO IV STRUMENTI ATTUATIVI DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

### **PIANI DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA**

#### **Capo unico Norme generali**

##### **art. 41 Obbligo del piano di lottizzazione**

L'edificazione nell'ambito delle zone di espansione per come individuate e delimitate nel P.d.F., è subordinata alla predisposizione da parte dei proprietari interessati, di un piano di lottizzazione da redigersi secondo i requisiti di Legge e nell'osservanza delle specifiche prescrizioni contenute nelle Norme di attuazione del P.d.F.

Il piano è approvato da parte del Comune con le procedure di Legge di cui in seguito.

##### **art. 42 Istanza di attuazione**

L'istanza al Responsabile del settore urbanistico di attuazione del piano, redatta in bollo, deve essere corredata dai seguenti atti ed elaborati progettuali, in quattro copie, firmati dal Progettista e dai Proprietari:

- a) copia del decreto del Presidente della Giunta Regionale con il quale è stato approvato il P.d.F. vigente;
- b) stralcio planimetrico del P.d.F. autenticato per copia conforme all'originale riportante l'esatta delimitazione dell'area di intervento;
- c) stralcio delle norme tecniche di attuazione del P.d.F. vigente ed eventuale tabella dei tipi edilizi autenticato per copia conforme all'originale
- d) certificato catastale di attuale intestazione dei suoli;
- e) estratto autentico di mappa e di tipo di frazionamento rilasciato dall' U.T.E. in data non anteriore a sei mesi;
- f) studio geo-morfologico e relativo parere dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell' art. 13 della L. n. 64\1974;
- g) planimetria in scala non inferiore 1:5000 con localizzazione dell'insediamento e con l'indicazione delle lottizzazioni, delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;

- h) rilievo topografico della zona di intervento e delle aree limitrofe, completo di tutte le quote orizzontali e verticali, nonché il rilievo:
  - del verde arboreo esistente;
  - dei manufatti di qualsiasi genere;
  - del tracciato delle reti tecnologiche con relative servitù;
  - delle strade con relativa toponomastica;
- i) documentazione fotografica della zona di intervento;
- j) planimetria di progetto in scala non inferiore 1:500 con l'indicazione delle zone edificabili e di quelle da destinare ad attività pubbliche o di pubblico interesse;
- k) planovolumetrico in scala non inferiore 1:500;
- l) abaco dei tipi edilizi quotati in pianta ed in sezione;
- m) tabella delle aree pubbliche e delle aree edificabili con l'indicazione, per ciascun lotto, della superficie fondiaria, della massima cubatura realizzabile e della destinazione d'uso dei fabbricati;
- n) progetto delle opere di urbanizzazione primaria relativo anche all'allacciamento con le opere di urbanizzazione esistenti;
- o) norme generali di attuazione riguardanti le modalità di intervento, le caratteristiche, la tipologia, gli allineamenti, le altezze ed eventuali indici prescritti ad integrazione di quelli dello strumento generale vigente;
- p) relazione illustrativa contenente tra l'altro indicazioni in merito agli aspetti tecnico - ambientali,
- q) schema di convenzione.

#### **art. 43 Contenuto della Convenzione**

La convenzione di cui al punto q) del precedente articolo deve contenere l'assunzione da parte dei proprietari, nei confronti dell'Amministrazione comunale, degli obblighi di cui all' art. 28 L. n. 1150\1942 e sue modificazioni ed integrazioni, su:

- la cessione gratuita, entro i termini e limiti predisposti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'impegno al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e di una quota di quelli per le opere di urbanizzazione secondaria, proporzionalmente all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione, o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali devono essere completate le opere di cui al punto precedente
- le garanzie finanziarie in merito all'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

In casi specifici il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, i proprietari versino una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse.

#### **art. 44 Approvazione del Piano e della Convenzione**

Il Piano di lottizzazione e la relativa Convenzione facente parte integrante del piano stesso, sono approvati dal Consiglio Comunale a norma dell' art. 32 L. n. 142\1990 previa acquisizione da parte del Responsabile del settore urbanistico dei pareri dell'ufficio tecnico e della C.E.C. nonché del parere di conformità da parte dell'Assessorato regionale all'Urbanistica ai sensi delle specifiche norme di Legge.

Ai fini dell'acquisizione di detto parere di conformità, in sede di richiesta, la documentazione prodotta dagli interessati deve essere integrata da parte del Responsabile del settore urbanistico, con:

- certificazione riferita all'area di intervento riguardante l'esistenza o meno di vincoli inibitori ai sensi delle Leggi n. 431\1985 - 1497\1939 - di vincolo idrogeologico o forestale ai sensi del R.D. n. 3257 del 30.12.1993 - nonché a zone di rispetto delle acque pubbliche, delle strade pubbliche, delle linee di trasporto elettriche e da metanodotto;
- certificazione riguardante la rispondenza dell'intervento proposto con le reali dotazioni, capacità di erogazione e di assorbimento dei pubblici servizi, nonché della viabilità di accesso.

Ai sensi della Circolare Assessorile n. 2749\1988 tale certificazione, oltre a confermare quanto dichiarato dal Progettista in relazione, dovrà contenere i dati relativi alle modalità di smaltimento dei rifiuti solidi urbani e quanto altro necessario per garantire l'ammissibilità del Piano relativamente alla dotazione dei pubblici servizi.

#### **art. 45 Trascrizione della Convenzione**

Ad avvenuta approvazione, la Convenzione deve essere trascritta nei Pubblici Registri, nei termini di Legge, a cura e spese dei proprietari.

La trascrizione della Convenzione è condizione indispensabile ai fini dell'avvio attuativo del Piano.

#### **art. 46 Opere di urbanizzazione - edificazione nei singoli lotti**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi ed ogni altra opera connessa, nonché le singole opere edilizie da edificarsi nell'ambito della

lottizzazione, sono soggette al preventivo rilascio del provvedimento concessorio - autorizzativo, in relazione alla loro classificazione, ed all' osservanza di tutte le norme e prescrizioni del presente Regolamento.

La concessione per l'edificazione nei singoli lotti, viene rilasciata con la prescrizione della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi, qualora non eseguite.

Il contributo concessorio di cui all' art. 5 della L. n. 10\1977 è determinato dal conguagliò ai sensi dell' art. 11 della stessa Legge.

#### **art. 47 Compilazione d'ufficio dei piani di lottizzazione**

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree ricadenti nelle singole zone di espansione a presentare, entro un congruo termine, un piano di lottizzazione delle aree stesse, ai sensi dell' art. 28 comma 11 L. n. 1150\1942.

Se presentato, il piano viene approvato dal Consiglio Comunale con le modalità dell'articolo precedente, preve eventuali determinazioni modificative al piano stesso dell'Autorità Comunale.

Se i proprietari non aderiscono alla richiesta di presentazione del piano di cui sopra, o non lo accettino, nei modi e nei tempi stabiliti, per come eventualmente modificato dall'Autorità Comunale, il Sindaco ha facoltà di provvedere per la compilazione d'ufficio nei modi di Legge.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

# TITOLO V NORME RELATIVE AI FABBRICATI

## REQUISITI TECNICO - QUALITATIVI

### Capo I Requisiti di igiene

#### art. 48 Igiene dei terreni

Non può procedersi alla realizzazione di nuovi edifici su terreni che siano stati utilizzati quali deposito di materiali insalubri ed inquinanti (letame, immondizie ecc. ...), se non previa radicale bonifica e conseguita salubrità del suolo stesso da riconoscersi da parte delle competenti Autorità Sanitarie.

Non può altresì farsi uso di materiali inquinanti per come in precedenza, per la formazione di eventuali rilevati previsti in progetto.

E' vietato convogliare acque luride in pozzi neri o canali, anche se coperti, destinati a ricevere acque meteoriche, o comunque permettere che le stesse abbiano a filtrare e disperdersi nel sottosuolo.

Qualora per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque realizzate, si abbiano a verificare su un fondo depositi occasionali o continuativi di acqua stagnante, il proprietario del fondo e gli eventuali terzi responsabili sono tenuti ad effettuare tutte le opere necessarie a garantirne il deflusso curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue.

#### art. 49 Protezione dall'umidità

Nella esecuzione degli edifici devono essere adeguatamente curati l'isolamento delle strutture murarie dall'umidità del suolo e del sottosuolo e la protezione da quella derivante dagli agenti atmosferici.

A tal fine le fondazioni e le opere interrate in genere devono essere sempre separate dai muri sovrastanti mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

I locali abitabili devono avere il pavimento posto su vespaio direttamente aerato alto almeno cm 40.

In caso di fabbricati ubicati in terreni con falda freatica superficiale, può essere disposta la creazione del piano di calpestio mediante solaio distaccato dal terreno a mezzo di intercapedine aerata di altezza non inferiore a cm 40.

Qualora i locali abitabili siano anche parzialmente al di sotto della quota del terreno, tutte le parti interrato della muratura devono essere protette mediante un'intercapedine con fondo a cunetta a quota più bassa del piano di calpestio dei locali e larghezza di almeno cm 50; tale intercapedine deve essere protetta da griglia di aerazione con caratteristiche di resistenza al calpestio opportunamente dimensionate.

Pensiline, balconi, aggetti e coperture piane in genere devono essere realizzate in modo da evitare ristagni d'acqua ed essere opportunamente impermeabilizzate.

#### **art. 50 Isolamento acustico e termico**

Nella costruzione di nuovi edifici nonché negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni, devono essere previsti l'isolamento delle strutture, sia verticali che orizzontali, dai rumori esterni ed interni, nonché l'isolamento termico dell'edificio e dei locali a norma del D.P.R. n. 1052\1977 e della L. n. 10\1991.

A tal fine deve essere previsto l'uso di idonei materiali termocoibenti nella realizzazione delle murature esterne e di divisione, nell'isolamento dei componenti degli impianti tecnici e nell'isolamento delle coperture.

## **Capo II Norme per le strutture e gli impianti**

#### **art. 51 Costruzione a regola d'arte**

La progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici deve avvenire nella stretta osservanza delle norme per le costruzioni in zona sismica di seconda categoria, per come alla L. n. 64\1974 e al D.M. 16.01.1996, nonché delle disposizioni legislative e ministeriali relative alla qualità dei materiali e dei leganti idraulici. Devono altresì essere osservate le norme di sicurezza ai fini della rispondenza degli impianti tecnologici alle prescrizioni di Legge, e più in generale tutte le norme di buona costruzione in modo che le opere siano compiute a regola d'arte e siano pienamente idonee alla loro destinazione d'uso.

## **art. 52 Impianto idrico**

Ogni fabbricato, sia preesistente che di nuova costruzione, deve essere provvisto di acqua potabile, con allaccio dall'acquedotto comunale, distribuita all'interno con impianti eseguiti a regola d'arte e con tubazioni idonee all'uso domestico.

E' espressamente vietato utilizzare l'acqua potabile proveniente dalla rete di distribuzione comunale per usi diversi da quello domestico ed in particolare per uso irriguo di orti e giardini, anche se annessi ai fabbricati. Nelle zone sprovviste di acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi o altre fonti sorgentifere, ferma restando la dichiarazione di potabilità da parte degli Organi competenti ai fini dell'utilizzo.

Le opere di prelievo devono essere autorizzate nei modi previsti. L'uso industriale dell'acqua potabile è regolarizzato dall'Amministrazione Comunale in relazione ai vari usi specifici ed alla disponibilità idrica.

## **art. 53 Impianto scarico acque nere**

Ogni fabbricato deve essere dotato di idoneo impianto di scarico e smaltimento delle acque nere, da costruirsi con tubazioni idonee, resistenti all'abrasione, e con collegamenti solidi a tenuta stagna per una perfetta affidabilità. Tale condotta deve essere immessa nelle rete fognaria pubblica nel punto indicato dall'Ufficio tecnico comunale per come al precedente art. 29, con le modalità stabilite dallo stesso Ufficio tecnico, interponendo fra la stessa ed il fabbricato pozzetto ispezionabile a chiusura idraulica con sifone con valvola di riflusso.

Ove ciò non è possibile per inesistenza della fognatura comunale o suo sotto dimensionamento, deve essere previsto un sistema di convogliamento e smaltimento delle acque nere con totale o parziale depurazione mediante l'utilizzo di fosse settiche del tipo Imhoff, prefabbricate e poste in opera completamente interrato, a distanza di almeno ml. 2 dai muri di fondazione e non meno di ml. 20 da pozzi, condotte e serbatoi di acqua potabile, e con l'osservanza di ogni altra prescrizione di cui alla L. n. 319/1976.

Nella zone agricole e quando non vi sia sufficiente dotazione di acqua per il corretto funzionamento degli impianti del tipo sopra indicato, l'Autorità Sanitaria può autorizzare la costruzione di pozzi neri o fosse biologiche a tenuta, opportunamente dimensionate.

#### **art. 54 Impianto termico**

In tutti gli edifici nuovi ed esistenti e nelle ristrutturazioni, l'esecuzione degli impianti termici alimentati da combustibili solidi, liquidi o gassosi, deve avvenire nella stretta osservanza delle disposizioni di cui alla L. n. 10\1991 ed al D.P.R. n. 412\1993.

Deve pertanto essere garantita la qualità dei materiali e devono essere messi in atto tutti gli accorgimenti tecnici necessari ai fini del contenimento del consumo energetico.

In particolare, come prescrizione minimale, tutte le tubazioni, sia se poste in traccia sia se poste in intercapedini delle tamponature a cassetto, devono essere coibentate.

Il progetto dell'impianto, redatto da Tecnico abilitato, deve essere corredato da una relazione che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della citata L. n. 10\1991 e deve essere depositato in Comune unitamente alla denuncia dei lavori delle opere connesse ed in ogni caso prima dell'inizio dei lavori stessi.

Ai fini dell'abitabilità - agibilità di cui al precedente art. 39, a lavori ultimati deve essere emessa una dichiarazione di installazione conforme al progetto depositato, a firma dei soggetti prescritti.

#### **art. 55 Impianto elettrico e correlati**

Gli impianti di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici, a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'Ente distributore, e gli altri impianti correlati per come individuati dall'art. 1 L. n. 46\1990, devono essere eseguiti dai soggetti abilitati di cui agli art. 2 e 3 della stessa Legge, conformemente alle norme da essa prescritte. Nei casi di impianti con potenza impegnata superiore a 6 Kw e per utenze domestiche di singole unità abitative di superficie superiore a 400 mq., nonché negli altri casi previsti dall' art. 4 del D.P.R. n. 447\1991, è necessaria la preventiva redazione del progetto, con le prescrizioni di redazione, deposito e dichiarazione di conformità per come agli art. 6 e 9 della citata L. n. 46\1990.

### **Capo III Requisiti di sicurezza e agibilità**

#### **art. 56 Norme per la prevenzione di pericoli d'incendio**

L'uso di materiali e strutture che si distruggono a contatto con il fuoco, deve essere fatto con le cautele necessarie a prevenire tale pericolo.

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiale ligneo per le strutture portanti, l'impiego di queste è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderle incombustibili o, comunque, resistenti al fuoco mediante applicazioni di prodotti coibenti.

Lo stesso dicasi per parti portanti metalliche che devono essere rivestite con materiale resistente al fuoco e coibente.

Negli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel D.M. n. 16.02.1982, devono essere rispettate tutte le norme relative a gradini, pianerottoli, scale, ascensori, muri tagliafuoco, impianti di spegnimento, ecc..

Per gli edifici di cui sopra è richiesto il preventivo nullaosta dei Vigili del Fuoco in assenza del quale non può essere rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità.

#### **art. 57 Eliminazione delle barriere architettoniche**

Nell'elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi del P.d.F. e nella realizzazione delle singole costruzioni, le soluzioni progettuali, urbanistico-architettoniche devono evitare la formazione di ogni impedimento che possa ostacolare i movimenti delle persone con difficoltà motorie ("barriere architettoniche").

Tali barriere architettoniche sono costituite essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, dislivelli, ecc.) o da esiguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (strette vie, cabine di ascensori, aperture di porte).

Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli, in special modo per quanto concerne le attrezzature e gli edifici pubblici o di uso pubblico, nonché per tutte le opere di urbanizzazione secondaria devono essere evitate soluzioni architettoniche che presentino siffatti inconvenienti a favore di soluzioni che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici e degli spazi alle persone anziane e con handicap.

Per quanto riguarda soluzioni progettuali e indicazioni tecniche specifiche, (edilizia residenziale - edifici pubblici) si fa riferimento alla legislazione vigente (L. n. 13/1989) e ad eventuali prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia.

## **Capo IV Requisiti relativi all'aspetto esterno e al decoro degli edifici e degli spazi**

### **art. 58 Decoro degli edifici**

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

E' fatto obbligo ai proprietari degli edifici di prevedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente i requisiti di decoro di cui sopra.

Qualora parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

E' vietato coprire o rimuovere le parti in pietra degli edifici quali portali, fregi, balconi ecc., o qualsiasi altro elemento architettonico decorativo comportando ciò manomissione dei caratteri originari dell'edificio.

### **art. 59 Aggetti e sporgenze su suolo pubblico o di uso pubblico**

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, gli elementi che sporgono dalle facciate sul suolo pubblico o vincolato all'uso pubblico quali pensiline, balconi, cornici ecc., sono regolamentati nel modo seguente:

#### **59.1 Cornici, cornicioni, marcapiani e simili**

- fino ad un'altezza di ml. 2.50 misurata dal piano di calpestio, sono consentite sporgenze non superiori a cm. 10;
- tra ml. 2.50 e i ml. 3.50 sono consentite sporgenze non superiori a cm 20;
- oltre i ml. 3.50 le sporgenze non possono essere superiori ad 1\20 della larghezza della strada.

#### **59.2 Balconi e pensiline**

- Sono ammessi solamente quando le strade su cui prospettano hanno una larghezza non inferiore a ml. 8 oppure a ml. 6 se l'edificazione è consentita su un solo lato;

- l'altezza minima consentita è di ml. 3.50 dal piano del marciapiede o di ml. 4.00 dalla sede stradale se non esiste marciapiede;
- la sporgenza consentita in presenza del marciapiede non può essere superiore a questo, in assenza di marciapiede non può essere superiore ad 1\10 della larghezza della strada con un massimo assoluto di ml. 1.20.
- per le parti mobili degli infissi non è consentita la loro apertura verso l'esterno ad un'altezza inferiore a ml. 3.50 salvo che per motivi di pubblica sicurezza.
- i balconi totalmente chiusi - bow window - o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o in quelle prospicienti spazi pubblici di larghezza non inferiore a ml. 12.00 e sono soggette alle stesse limitazioni dei balconi aperti.

Le norme di cui ai precedenti art. 59.1 e 59.2 non si applicano per gli interventi di demolizione e ricostruzione sul patrimonio edilizio esistente della zona - A - salvo diverse prescrizioni dell'Autorità Comunale in casi particolari.

### **59.3 Tende mobili**

Sono ammesse le tende ricadenti su spazio aperto al pubblico purché la loro altezza dal suolo (strada o marciapiede se esiste) sia in ogni punto non inferiore a ml. 2.50.

La loro apposizione può essere vietata qualora esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità. Negli spazi pertinenti a locali pubblici per la vendita è consentita l'installazione di coperture mobili stagionali.

### **59.4 Lanterne - Lampade - Insegne**

Qualsiasi elemento da applicarsi alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti all' art. 59.1

Le insegne a bandiera sono consentite solo in presenza di marciapiede; non possono essere collocate ad un'altezza inferiore a ml. 2.50 dal livello del marciapiede e la loro sporgenza deve essere di almeno cm 50 inferiore a quella del marciapiede medesimo, e comunque non superiore a ml. 1.00

## **art. 60 Grondaie e pluviali.**

I prospetti degli edifici, sia verso gli spazi pubblici che privati, devono essere protetti di canali di gronda di adeguata sporgenza. I pluviali applicati alle facciate prospicienti strade pubbliche o di pubblico transito devono essere posti preferibilmente entro lo spessore del muro, almeno fino ad un'altezza di ml. 3,50 dal piano di calpestio; se esterni, devono rispettare i limiti di sporgenza di cui al precedente art. 59.1, nonché essere collegati

alla rete comunale di raccolta delle acque meteoriche, ove esistente.

Nelle acque e nei tubi di sfogo è vietato immettere acque luride o di lavatura domestica.

Nel caso di rottura verso strada di un tubo di raccolta delle acque pluviali, il proprietario deve apporvi riparo provvisorio entro 24 ore e comunque provvedere alla riparazione definitiva con la massima sollecitudine.

#### **art. 61 Canne da fumo e comignoli**

Gli elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti con soluzioni architettonicamente corrette per conformazione e stabilità, e realizzati con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

I comignoli, se non muniti di aspiratore statico di tiraggio, devono sporgere almeno di cm. 40 dalla linea di colmo del tetto ed essere disposti in modo da evitare esalazioni verso case vicine.

E' vietato far esalare il fumo ad una quota inferiore alla linea di gronda e costruire canne fumarie all'esterno di muri che prospettano su spazi pubblici.

#### **art. 62 Coperture**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo e pertanto devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante sia per forma che per materiali.

Sono ammesse coperture o totalmente a falde inclinate o in parte a falde e in parte a terrazza.

I volumi tecnici necessari per cabine ascensore e abbaini scala devono essere progettati in modo tale da creare valido episodio architettonico omogeneo con l'architettura del fabbricato.

#### **art. 63 Intonacatura e coloritura**

Tutte le pareti esterne degli edifici, sia di nuova costruzione che già esistenti, devono essere tinteggiate o almeno intonacate; tutte le pareti prospicienti su vie pubbliche e su spazi aperti al pubblico o da questi comunque visibili, debbono avere una zoccolatura di altezza compresa tra cm. 50 e cm 100 realizzata in pietra naturale od altro materiale di rivestimento che presenti caratteristiche di resistenza e durezza.

Salvo casi in cui sia sufficiente la sola tinteggiatura del piano terreno, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, devono essere sempre tinteggiate integralmente.

Negli edifici esistenti, le operazioni di tinteggiatura devono rispettare qualsiasi decorazione e fregio esistenti.

Sono ammesse pareti realizzate con muratura a faccia vista o con elementi ( marcapiani, cornici ecc.) di materiale diverso dal resto della parete.

E' obbligo dei proprietari mantenere le facciate in condizioni decorose. Il Responsabile del settore urbanistico può ordinare che siano eseguite le opere ritenute necessarie ai fini del decoro e dell'igiene.

#### **art. 64 Numeri civici**

La apposizione delle tabelle con la denominazione delle vie e delle piazze e per la segnaletica stradale, nonché di quelle con l'indicazione dei numeri civici, è fatta di norma a cura dell'Amministrazione Comunale.

A tal fine ai muri esterni degli edifici ed alle recinzioni è imposta la servitù di collocazione di dette tabelle con la salvaguardia di ogni danno o deturpamento per l'immobile.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie dei fabbricati devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune.

Per le nuove costruzioni il numero civico è assegnato subito dopo il rilascio dell'abitabilità agibilità.

Il proprietario dell'immobile può provvedere direttamente a sua cura e spese all'apposizione del numero civico, purché lo stesso sia conforme a quelli in uso nell'abitato o comunque prescritto dall'Amministrazione Comunale.

In caso di demolizione di fabbricati o di chiusura di porte esterne il proprietario deve comunicare la soppressione degli indicatori assegnati.

#### **art. 65 Decoro delle aree private**

Le aree private visibili da luoghi aperti al pubblico devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano. A tale riguardo il Sindaco ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, la recinzione e la segnalazione dei terreni indecorosi e pericolosi, la rimozione di oggetti, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità e per la sicurezza della circolazione stradale, e di prescrivere i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario inadempiente.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

**art. 66 Marciapiedi**

Per le nuove costruzioni prospettanti su strade e spazi pubblici, il Sindaco può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

I materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali secondo le direttive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico del Comune.

**art. 67 Recinzioni**

Le recinzioni poste a delimitazione delle aree edificate o edificabili non possono superare l'altezza di ml. 2.50 e debbono uniformarsi quanto più possibile, sia per dimensioni che per materiali, a quelle dei lotti limitrofi.

Le recinzioni lungo le strade e gli spazi pubblici debbono avere una parte muraria di altezza massima fino a ml. 1.00 (con eccezione di pilastri e simili a sostegno di cancellate o altro) e la parte superiore in ringhiera grigliata, fino all'altezza massima consentita per come sopra.

Le recinzioni devono essere progettate in modo da prevedere la collocazione armonica nella parte muraria, delle cassette con i contatori di acqua, energia elettrica, metano ed ogni altro eventuale servizio, con l'osservanza delle prescrizioni degli Enti preposti.

I cancelli d'ingresso debbono essere arretrati di almeno ml. 1.20 dalla linea della recinzione.

Per i muri di cinta propriamente detti, posti fra le proprietà, è consentita l'altezza massima fino a ml. 3.00, come per Legge.

**art. 68 Utilizzazione temporanea delle aree scoperte**

L'uso delle aree scoperte ed eventuali depositi su esse sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all' art. 23, fatto salvo in ogni caso l'igiene, il decoro, la sicurezza mediante le opere specifiche prescritte o no dall'autorizzazione. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà adottare i provvedimenti necessari, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario inadempiente.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

# TITOLO VI

## CARATTERISTICHE EDILIZIE DEGLI EDIFICI E REQUISITI MINIMI DEI LOCALI

### CAPO I CARATTERISTICHE EDILIZIE

#### art. 69 Utilizzazione degli edifici

##### 69.1 Piano Interrato

Si definisce interrato il piano che, a fine lavori, risulta totalmente al di sotto delle aree circostanti al fabbricato, e abbia non più di un lato libero.

I locali interrati non possono essere abitabili e possono essere utilizzati esclusivamente per destinazioni di servizio (cantine, lavanderie, depositi, centrali termiche, autorimesse ecc.).

Deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e il ricambio d'aria e, in relazione alla destinazione d'uso devono essere osservate le eventuali prescrizioni particolari.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avviene a quota superiore a quella del piano interrato, quest'ultimo deve essere provvisto di un impianto di sollevamento delle acque tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico

##### 69.2 Piano Seminterrato

Si definisce seminterrato il piano che, a sistemazione realizzata, risulta parzialmente al di sotto delle aree circostanti al fabbricato, e abbia non più di un lato libero.

I locali del piano seminterrato possono essere abitabili solo in presenza di tutte le seguenti prescrizioni:

- avere un' altezza minima netta di ml. 2.70, di cui massimo ml. 1.00 interrato ;
- avere un rapporto di illuminazione ed aerazione tra finestra e pareti non inferiore ad 1/7.

##### 69.3 Piano Terra

Si definisce piano terra il piano in cui, a sistemazione ultimata, la quota del pavimento risulta ad un livello compreso tra ml. 0.00 e ml. 1.50 rispetto alle aree circostanti il fabbricato.

I locali al P.T. possono essere abitabili o adibiti ad uso pubblico solo se in presenza di tutte le seguenti prescrizioni:

- avere la quota del pavimento rialzata di almeno cm. 30 dalle aree circostanti;

- avere un'altezza minima netta di ml. 2.70, se destinati a residenza, e di ml. 3.00 se destinati ad uso pubblico.

In relazione alla destinazione d'uso devono essere osservate le eventuali prescrizioni particolari.

Limitatamente alla zona - A - dello strumento urbanistico vigente e previo parere favorevole dell' A.S.L., i piani terra possono essere adibiti ad uso pubblico anche in assenza dei requisiti di cui ai precedenti commi.

#### **69.4 Sottotetto**

Si definisce sottotetto il locale immediatamente al di sotto delle falde del tetto.

I locali sottotetto aventi l'altezza media non superiore a ml. 1.50 e l'altezza massima non superiore a ml. 2.30 (misurate tra l'intradosso della linea di colmo e l'estradosso dell'ultimo solaio), non sono abitabili, ed il loro volume, in questo caso, non è conteggiato nel computo totale.

Sono invece conteggiati ai fini volumetrici i sottotetti con altezze superiori, fermo restando, ai fini dell'abitabilità, il rispetto dei requisiti minimi di cui all'art. 77.1.

#### **69.5 Mansarda**

E' l'ultimo piano abitabile di un edificio, ricavato sopra il piano d'imposta nella sagoma del tetto, nei limiti degli indici di volumetria e di altezza di zona, e si configura come sottotetto abitabile. Le singole falde hanno di norma linea spezzata a diversa pendenza.

Deve essere finestrato a norma, nelle falde più inclinate, ai fini dell'illuminazione ed aerazione dei vani ed avere la copertura adeguatamente coibentata.

#### **69.6 Piano Attico**

Si definisce piano attico, il piano realizzato (sia negli edifici di nuova costruzione che in quelli preesistenti soggetti ad eventuali interventi edilizi) in arretramento rispetto al perimetro dell'edificio sottostante.

Il piano attico deve essere realizzato secondo le seguenti disposizioni:

- il suo profilo, al lordo delle strutture e della copertura deve essere contenuto entro la sagoma limite a 45° innalzata lungo la quota di gronda sul perimetro di base degli edifici cui appartengono.
- i partiti architettonici esterni del piano attico devono essere, di norma, armonicamente legati a quelli degli edifici a cui appartiene e comunque all'ambito urbano nel quale viene a trovarsi.

Il piano attico viene realizzato in deroga ai limiti di altezza, mentre il suo volume deve essere incluso nella cubatura edificabile e

rispettare pertanto i limiti di zona nonché tutte le disposizioni del presente Regolamento.

## **art. 70 Spazi interni agli edifici**

### **70.1 Cortili**

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.

La superficie del cortile non deve essere inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La normale minima tra due pareti che si fronteggiano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, e comunque non inferiore a ml. 8.00.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o pensiline, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi i ml. 1.50; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.

Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui al precedente comma, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

I cortili se sistemati a giardino devono essere pavimentati ed impermeabilizzati per la larghezza di almeno un metro lungo i muri perimetrali; se interamente pavimentati avere pozzetti di raccolta delle acque meteoriche da convogliare nella rete comunale.

### **70.2 Cavedio**

Si definisce cavedio lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali non abitabili.

Ogni cavedio deve essere accessibile e deve essere garantita la circolazione d'aria e deve essere realizzato con opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche

Le pareti delimitanti cavedi devono avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti, che non deve essere inferiore a ml. 3.00.

Detta altezza si misura dal piano di pavimento del locale più basso illuminato dal cavedio alla cornice di coronamento dei muri perimetrali.

L'area dei cavedi si intende al netto della proiezione orizzontale di ballatoi, gronde e qualsiasi altra sporgenza.

I cavedi in confine con altre proprietà, anche se i lati di detti confini non siano fabbricati, o siano fabbricati per un'altezza inferiore a quella massima, si considerano delimitati da un muro avente l'altezza massima consentita per la zona.

Le norme di cui al presente articolo non si applicano per gli interventi sull'esistente.

#### **art. 71 Uso dei distacchi tra fabbricati.**

I distacchi esistenti tra i fabbricati possono essere usati per giardini, parcheggi all'aperto, rampe di accesso ai parcheggi nei piani interrati del fabbricato. E' ammessa la costruzione di parcheggi interrati in questi spazi purché siano distanti dai confini ml. 5.00. In questi casi deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato sistema di smaltimento delle acque.

## **Capo II REQUISITI MINIMI DEI LOCALI**

#### **art. 72 Cucine**

Le cucine devono avere le seguenti caratteristiche:

- superficie non inferiore a mq. 5.00, o a mq. 2.50 qualora siano destinate a semplici locali cottura, quale accessorio di altro locale di abitazione;
- superficie delle finestre non inferiore a mq. 0.80;
- ogni cucina dovrà essere dotata di canna fumaria con cappa o altro mezzo meccanico per l'aspirazione dei fumi, di lavello a chiusura idraulica, con impianto di acqua potabile e di scarico dell'acqua lurida;
- in corrispondenza del lavello e del fornello dovrà essere eseguito un rivestimento con materiale impermeabile.

#### **art. 73 Latrine e bagni**

I locali destinati a latrine o a bagni devono avere le seguenti caratteristiche:

- superficie minima di mq. 1.50 e larghezza non inferiore a ml. 0.80;
- superficie delle finestre non inferiore a mq. 0.70;
- in casi particolari, ove non sia possibile l'aerazione diretta dei locali, può essere autorizzata l'installazione di apposite apparecchiature di aspirazione e ventilazione;

- l'entrata non deve essere diretta dalla cucina né da altro locale di abitazione o di lavoro (uffici, negozi pubblici esercizi ecc. ...), né da scale ed androni
- Il rivestimento delle pareti deve avere un'altezza minima di ml. 1.50.

#### **art. 74 Corridoi e disimpegni**

- Se la lunghezza è superiore a ml. 10.00 devono essere illuminati ed aerati direttamente, ed avere larghezza non inferiore a ml. 1.20.

#### **art. 75 Scale**

- Gli edifici con più di un piano fuori terra devono essere provvisti di scale in numero tale da avere una scala ogni 350 mq; se la superficie coperta è superiore a 700 mq. o se si tratta di edifici a carattere commerciale o industriale la dotazione di scale si valuta caso per caso in considerazione del numero dei piani, delle abitazioni, e dell'eventuale numero di ascensori.
- I vani scala devono essere ben aerati e illuminati con finestre con lucernario apribili.
- La larghezza delle scale non deve essere minore di ml. 1.00 per le abitazioni private, e di ml. 1.20 per gli edifici pubblici, commerciali, industriali, ecc. che devono comunque rispettare le norme specifiche relative alla destinazione d'uso.
- Le scale esterne aperte non sono computate ai fini volumetrici ma solo ai fini delle distanze dai confini e dalle strade.

#### **art. 76 Autorimesse pubbliche, private e depositi**

Le autorimesse, sia di carattere pubblico che privato, devono rispondere alle norme tecniche e di sicurezza di cui al D.M. n. 01.02.1986 (Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili).

Per le autorimesse da uno a nove veicoli ad uso privato, anche se facenti parte di edifici ad uso abitazione, non occorrono norme speciali, per quelle superiori a nove posti è necessario il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

#### **art. 77 Norme comuni a tutti i piani abitabili**

Negli edifici di nuova costruzione, e in quelli preesistenti assoggettati ad interventi edilizi, ogni locale deve essere munito di almeno una finestra, opportunamente collocata, che si affacci

direttamente su spazi pubblici o privati regolamentari (cortili e non cavedi ).

I locali abitabili devono avere una superficie minima di mq. 8.00, con una larghezza minima di ml. 2.00.

Per ogni locale abitabile il rapporto di illuminazione ed aerazione fra la superficie delle finestre e la superficie dei locali non dev'essere inferiore ad 1/8.

Inoltre, i locali destinati ad uso pubblico devono essere dotati di un bagno con antibagno;

Ai fini dell'abitabilità le norme relative all'altezza sono così disciplinate:

#### **77.1 vani abitabili**

- per il piano terra e i piani superiori altezza minima netta di ml. 2.70 dal pavimento all'intradosso del soffitto, e altezza minima tra i piani di calpestio di ml. 2.90; è ammessa l'altezza minima di ml.2.40 per locali di servizio quali bagni, ripostigli, corridoi ecc.
- per i locali con soffitto inclinato e a volta un'altezza media di ml. 2.70 con un'altezza minima non inferiore a ml. 2.00;
- le costruzioni di tipo prefabbricato da adibirsi ad usi residenziali temporanei (villette turistiche, ecc.) la cui superficie coperta non sia superiore a mq. 100.00 possono avere i locali con un'altezza minima netta dal pavimento all'intradosso soffitto di ml. 2.40 per le coperture piane, ed un'altezza minima netta di ml. 2.10 per le coperture inclinate.

#### **77.2 locali destinati a negozio, laboratorio, industria e pubblici servizi:**

- altezza minima netta di ml. 3.00, e limitatamente alla zona - A - dello strumento urbanistico vigente, ml. 2.80;
- locale con soffitto inclinato e a volta un'altezza media di ml. 3.00 con un'altezza minima non inferiore a ml. 2.70;
- il piano terreno deve essere sopraelevato almeno di cm.20 rispetto al piano marciapiede.

Per edifici a carattere collettivo o speciale, oltre alle norme specifiche, dovranno osservarsi le norme che la Civica Amm.ne potrà deliberare.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## **Titolo VII**

### **EDILIZIA RURALE**

#### **Capo Unico**

##### **art. 78 Abitazioni rurali**

Sono abitazioni rurali quelle utili e necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, secondo le apposite attestazioni rilasciate dai competenti Organi.

Esse sono soggette a tutte le norme costruttive relative alla comuni case di abitazione, con le particolarità progettuali proprie dell'edilizia rurale, ed all'osservanza di ogni altra norma regolamentare.

##### **art. 79 Stalle**

Le stalle e gli altri locali comunque destinati al ricovero di animali domestici, devono essere indipendenti da ogni edificio destinato ad abitazione. Quando ciò è chiaramente impossibile, debbono comunque essere prive di comunicazione diretta con i locali abitabili e non possono avere aperture nella stessa facciata ove si aprono le finestre dell'abitazione stessa.

Le stalle e gli altri locali similari (porcilaie, pollai, ecc. ) devono avere una distanza non inferiore a ml. 6.00 dalle strade pubbliche.

Qualora l'alimentazione degli animali non avvenga in modo prevalente con l'utilizzo di prodotti aziendali e non sussista un razionale rapporto tra numero dei capi di bestiame e l'estensione dell'azienda, tali allevamenti si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e, come tali, sono soggetti all'osservanza delle specifiche norme di Legge.

##### **art. 80 Letamai, concimaie e pozzi neri**

I letamai vanno costruiti a valle dei pozzi d'acqua e devono distare non meno di ml. 20.00 da questi, e così pure dai depositi e dalle condutture dell'acqua potabile e dalle abitazioni.

I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi devono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili. Letamai, concimaie e pozzi neri devono essere costruiti conformemente alle prescrizioni specifiche dell'edilizia rurale e delle norme sanitarie, previa apposita autorizzazione.

## **TITOLO VIII**

### **VIGILANZA SULLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA SUL TERRITORIO**

#### **Capo unico**

#### **art. 81 Esercizio della vigilanza**

Il Sindaco esercita sul territorio comunale la vigilanza affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme e i regolamenti vigenti, o in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita.

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale di funzionari ed agenti comunali. Eventuali trasgressioni sono denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalla leggi vigenti.

Per l'esercizio della vigilanza i funzionari e gli agenti hanno diritto al libero accesso agli immobili in conformità all' art. 32 della L. n. 1150\1942.

Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall' art. 15 della L. n. 47/1985, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 4 e seguenti della L. n. 47/1985.

#### **art. 82 Provvedimenti per opere abusive**

Qualora siano iniziati lavori senza autorizzazione o concessione o quando autorizzati o concessi non siano condotti conformemente al progetto approvato e secondo le norme stabilite e contenute nel presente Regolamento e nello strumento urbanistico, il Sindaco, previo accertamento delle verbalizzazioni da parte degli organi competenti, ne ordina la sospensione immediata e quanto altro nel rispetto del disposto dall' art. 7 e successivi della L. n. 47\1085

Ai sensi dell' art. 32 della Legge Urbanistica n. 1150\1942 e della Legge n. 47/85, il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

La vigilanza concerne non solo gli aspetti strutturali delle costruzioni ma anche gli aspetti funzionali delle costruzioni medesime, cioè il tipo di utilizzazione. Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione edilizia ovvero la destinazione d'uso sia difforme da quella risultante dalla concessione rilasciata, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione in caso di violazioni meno gravi cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi. Per i lavori o attività iniziati senza concessione edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco deve applicare le disposizioni di cui all' art. 15 della L. n. 10/77 e della L. n. 47/85. Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali ed organi da esse dipendenti, il Sindaco informa la Regione per territorio ed il Ministero dei LL.PP. agli effetti dell' art. 81 della L. n. 616 / 77.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## **TITOLO IX NORME FINALI**

### **Capo unico**

#### **art. 83 Entrata in vigore del Regolamento.**

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione di cui art. 36 della Legge Urbanistica n. 1150\1942 e successive modifiche e la successiva pubblicazione per 15 giorni consecutivi, all'Albo Pretorio del Comune.

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari contrarie a quelle in esso contenute o con esso incompatibili; in particolare è abolito il Regolamento edilizio già in vigore approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 01.06.1984.

I componenti della Commissione Edilizia vigente rimangono in carica fino alla nomina di quelli di nuova elezione, da effettuarsi entro 6 mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

#### **art. 84 Opere già autorizzate.**

Le opere già autorizzate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non sono soggette all'osservanza delle sue disposizioni, purché i lavori risultino già iniziati e vengano ultimati entro il termine di validità della relativa Concessione

#### **art. 85 Adeguamento del Regolamento**

L'entrata in vigore di nuove norme di Leggi statali o regionali attinenti le materie di cui il presente Regolamento, comporta l'adeguamento automatico del presente testo senza che ciò costituisca variante al Regolamento stesso.

**art. 86 Sanzioni**

L'inosservanza e la violazione delle singole norme del presente Regolamento comporta l'applicazione in solido a carico dei soggetti trasgressori, (Proprietari, Committenti, Progettisti, Costruttori, Direttori dei Lavori), ciascuno per quanto alle proprie responsabilità per come derivanti dalle specifiche attribuzioni, dei provvedimenti sanzionatori previsti dal presente Regolamento e dalla Legge Comunale, nonché delle sanzioni amministrative e penali previste dalle specifiche Leggi per l'inosservanza delle norme urbanistiche e per la realizzazione di opere abusive o comunque difformi dai progetti approvati.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....