

*Originale*

COMUNE DI INCISA VALDARNO  
PROVINCIA DI FIRENZE

## REGOLAMENTO EDILIZIO

IN ATTUAZIONE DEL (°) P. R. G.

Adottato con deliberazione consiliare n° 107 in data 28.4.1975  
Approvata dalla G. P. A. il ..... con decisione n° .....  
Approvato con (°°) .....  
N° ..... in data .....  
Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n° .....  
del .....

(°) - Piano regolatore generale, oppure, Programma di fabbricazione.

(°°) - Decreto P. R., oppure, Decreto Ministeriale, oppure, Decreto provveditoriale.

COMUNE DI Lucina Valdarno

PROVINCIA DI Firenze

## REGOLAMENTO EDILIZIO

IN ATTUAZIONE DEL (°) P.R.B.

Adottato con deliberazione consiliare n° 107 in data 28.4.1975

Approvata dalla G.P.A. il ..... con decisione n° .....

Approvato con (°°) .....

N° ..... in data .....

Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n° .....

del .....

(°) - Piano regolatore generale, oppure, Programma di fabbricazione.

(°°) - Decreto P. R., oppure, Decreto Ministeriale, oppure, Decreto provveditoriale.

# I N D I C E

## CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Scopo, contenuto, limiti e subordinazioni del Regolamento . . . . .	Pag. 1
» 2 - Opere soggette a licenza edilizia . . . . .	» 2
» 3 - Opere non soggette ad autorizzazione . . . . .	» 4
» 4 - Opere da eseguirsi con urgenza . . . . .	» 4
» 5 - Legittimati alla richiesta di autorizzazione . . . . .	» 5
» 6 - Domanda per ottenere la licenza . . . . .	» 5
» 7 - Documentazione da allegare alla domanda . . . . .	» 5
» 8 - Decisione sulla domanda . . . . .	» 11
» 9 - Licenza comunale . . . . .	» 12
» 10 - Attribuzioni della Commissione edilizia . . . . .	» 13
» 11 - Composizione della Commissione edilizia . . . . .	» 11
» 12 - Convocazione e funzionamento della Commissione edilizia . . . . .	» 15
» 13 - Requisiti del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore - Limitazioni all'attività professionale dei tecnici comunali . . . . .	» 16
» 14 - Responsabilità del titolare della licenza, del direttore dei lavori, del costruttore e del progettista . . . . .	» 17
» 15 - Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori . . . . .	» 17
» 16 - Punti fissi di linea e di livello - Fognature . . . . .	» 18
» 17 - Verbali di constatazione . . . . .	» 19
» 18 - Certificati d'uso . . . . .	» 19
» 19 - Vigilanza sulle costruzioni . . . . .	» 21
» 20 - Deroche . . . . .	» 22
» 21 - Modelli amministrativi . . . . .	» 23
» 22 - Notificazioni del Sindaco . . . . .	» 23
» 23 - Esecuzioni d'ufficio . . . . .	» 24

## CAPO II - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 24 - Servitù pubbliche . . . . .	Pag. 26
» 25 - Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico . . . . .	» 27
» 26 - Passi carrabili . . . . .	» 28
» 27 - Manomissione del suolo stradale . . . . .	» 29
» 28 - Edifici pericolanti . . . . .	» 29

Art. 29 - Obbligo di manutenzione . . . . .	Pag. 30
» 30 - Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico od artistico . . . . .	» 30
» 31 - Tutela delle bellezze naturali . . . . .	» 31
» 32 - Opere da attuarsi in zone di interesse artistico, monumentale ed ambientale . . . . .	» 31
» 33 - Chioschi . . . . .	» 32

## CAPO III - OPERE ESTERIORI DEGLI EDIFICI

Art. 34 - Estetica degli edifici . . . . .	Pag. 33
» 35 - Finestre dei sotterranei . . . . .	» 34
» 36 - Sovr Strutture varie . . . . .	» 34
» 37 - Portici . . . . .	» 34
» 38 - Marciapiedi . . . . .	» 35
» 39 - Apposizione di insegne, mostre, inferriate e vetrine . . . . .	» 36
» 40 - Apposizione di cartelli ed oggetti di pubblicità . . . . .	» 37

## CAPO IV - NORME EDILIZIE IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art. 41 - Illuminazione . . . . .	Pag. 38
» 42 - Provvista dell'acqua potabile . . . . .	» 38
» 43 - Igiene del suolo e del sottosuolo . . . . .	» 38
» 44 - Livello del piano terreno . . . . .	» 39
» 45 - Illuminazione, ventilazione e dimensionamento dei vani abitabili . . . . .	» 39
» 46 - Cucine . . . . .	» 41
» 47 - Corridoi . . . . .	» 42
» 48 - Servizi igienici . . . . .	» 42
» 49 - Scale . . . . .	» 43
» 50 - Locali seminterrati e interrati . . . . .	» 45
» 51 - Tubazioni e condotti di scarico . . . . .	» 46
» 52 - Canali per la raccolta delle acque meteoriche . . . . .	» 47
» 53 - Focolari - Canne fumarie - Caldaie - Forni - Camini industriali . . . . .	» 48
» 54 - Pozzi neri - Fosse biologiche - Bacini chiarificatori . . . . .	» 50
» 55 - Pozzi e cisterne . . . . .	» 54
» 56 - Concimaie . . . . .	» 55
» 57 - Ricoveri per gli animali . . . . .	» 56
» 58 - Edifici a destinazione particolare . . . . .	» 58
» 59 - Edifici per aziende industriali, commerciali e agricole . . . . .	» 58
» 60 - Depositi - Magazzini . . . . .	» 59
» 61 - Case rurali . . . . .	» 60



**CAPO V - NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE**

Art. 62 - Norme tecniche generali . . . . .	Pag. 62
» 63 - Tipo di struttura da adottare negli edifici pubblici e privati . . . . .	» 64
» 64 - Isolamento delle murature dall'umidità . . . . .	» 65
» 65 - Materiali vecchi . . . . .	» 65
» 66 - Intonaci . . . . .	» 65
» 67 - Rifiniture interne . . . . .	» 66
» 68 - Pavimenti . . . . .	» 66
» 69 - Solai e balconi . . . . .	» 66
» 70 - Coperture . . . . .	» 68
» 72 - Isolamento acustico . . . . .	» 68
» 71 - Ascensori e montacarichi . . . . .	» 69

**CAPO VI - ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI**

Art. 73 - Cautele contro danni e molestie durante i lavori - Recinzione dei cantieri . . . . .	Pag. 70
» 74 - Segnalazioni dei cantieri . . . . .	» 70
» 75 - Ponti e scale di servizio . . . . .	» 70
» 76 - Demolizioni - Scavi - Materiali di risulta . . . . .	» 72
» 77 - Nettezza delle strade . . . . .	» 72
» 78 - Fontane e fontanelle pubbliche . . . . .	» 73
» 79 - Prevenzione degli infortuni . . . . .	» 73
» 80 - Edifici dichiarati antigienici o pericolanti . . . . .	» 73

**CAPO VII - NORME URBANISTICHE**

Art. 81 - Osservanza delle norme e disposizioni del Piano urbanistico . . . . .	Pag. 74
» 82 - Caratteristiche urbanistiche . . . . .	» 74
» 83 - Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi . . . . .	» 75
» 84 - Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee . . . . .	» 75
» 85 - Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi . . . . .	» 76

Art. 86 - Limiti di densità edilizia . . . . .	Pag. 76
» 87 - Limiti di altezza degli edifici . . . . .	» 76
» 88 - Limiti di distanza tra i fabbricati . . . . .	» 76
» 89 - Caratteristiche urbanistiche . . . . .	» 77
» 90 - Densità fondiaria - Indice di fabbricabilità . . . . .	» 78
» 91 - Volume degli edifici - Area coperta . . . . .	» 78
» 92 - Rapporto di copertura . . . . .	» 79
» 93 - Area e corredo degli edifici . . . . .	» 80
» 94 - Piano di riferimento o di imposta degli edifici . . . . .	» 81
» 95 - Altezza degli edifici . . . . .	» 81
» 96 - Altezza massima e minima degli edifici in rapporto alle norme di zona ed alle larghezze stradali . . . . .	» 83
» 97 - Determinazione della larghezza stradale . . . . .	» 84
» 98 - Aggetti e sporgenze degli edifici . . . . .	» 84
» 99 - Edifici con fronte totalmente o parzialmente arretrato . . . . .	» 86
» 100 - Cortili . . . . .	» 87
» 101 - Chiostrine . . . . .	» 89
» 102 - Passaggi laterali . . . . .	» 89
» 103 - Zone a distacco . . . . .	» 90
» 104 - Cortili, chiostrine e passaggi laterali a confine di proprietà . . . . .	» 90
» 105 - Divisione tra giardini, cortili e distacchi . . . . .	» 91
» 106 - Sistemazione e recinzione delle aree scoperte . . . . .	» 91
» 107 - Strade . . . . .	» 92
» 108 - Lottizzazioni . . . . .	» 97

**CAPO VIII - DISPOSIZIONI GENERALI E TRANSITORIE**

Art. 109 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento . . . . .	Pag. 99
» 110 - Manutenzione - Riparazione - Trasformazione - Ricostruzione di edifici esistenti . . . . .	» 99
» 111 - Espropri . . . . .	» 100
» 112 - Osservanza di altre norme o disposizioni vigenti . . . . .	» 100
» 113 - Sanzioni . . . . .	» 101

**CAPO IX - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO**

Art. 114 - Attuazione dei Piani urbanistici . . . . .	Pag. 103
» 115 - <b>Zone A</b> ) costituite dagli agglomerati urbani esistenti e loro zone circostanti, da considerarsi loro parti integranti . . . . .	» 103

Art. 116 - <b>Zone B)</b> e relative sottozone, delle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A).	Pag. 106
» 117 - <b>Zone C)</b> e relative sottozone destinate a nuovi complessi insediativi	» 110
» 118 - <b>Zone D)</b> relative alle parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, produttivi o ad essi assimilati	» 113
» 119 - <b>Zone E)</b> relative alle parti di territorio destinate ad usi agricoli - Zone agricole dove sono ammesse utilizzazioni residenziali	» 116
» 120 - <b>Zone F)</b> soggette ad attrezzature ed impianti di interesse generale	» 120
» 121 - Zone a vincoli speciali	» 121
» 122 - Norme per la edificazione nelle zone esterne allo sviluppo degli abitati	» 122
» 123 - Provvedimenti per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare	» 124

**APPENDICE** . . . . . da Pag. a. 1 a Pag. a. 48

COMUNE DI .....

PROVINCIA DI .....

## REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPO I°

### DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

#### Scopo, contenuto, limiti e subordinazioni del Regolamento

Il presente regolamento disciplina ogni attività esercitata nell'ambito del territorio comunale, direttamente od indirettamente connessa con l'edilizia e l'urbanistica, in applicazione della Legge 17/8/1942, n°. 1150, modificata ed integrata dalla Legge 6/8/1967, n°. 765, e nel rispetto delle altre Leggi e regolamenti vigenti.

Il presente regolamento stabilisce le norme:

- a) per la compilazione di progetti di opere edilizie, la direzione dei lavori, la buona costruzione, l'igiene e l'estetica delle opere edilizie;
- b) per l'inserimento delle nuove opere nelle strutture urbanistico-edilizie esistenti o in quelle previste dallo strumento urbanistico vigente;
- c) per le progettazioni ed esecuzioni di opere di urbanizzazione del terreno e per l'attuazione di lottizzazioni a scopo edilizio.



Tale disciplina è esercitata dall'Autorità comunale secondo i poteri ad essa attribuiti dalla legge, valendosi dei propri organi tecnici, amministrativi e consultivi.

Nelle località riconosciute sismiche di prima e seconda categoria da parte del Ministero dei Lavori Pubblici, le norme del presente regolamento sono subordinate alla preminenza di quelle dei Titoli II°, III° e IV° della Legge 25-11-1962, n°. 1684, - che si intendono qui trascritte -, nel caso che le disposizioni che seguono, ne fossero in contrasto, meno restrittive o vincolanti.

Negli abitati e loro parti, anche se non riconosciuti sismici, nei quali sia intervenuto o intervenga lo Stato per opere di consolidamento di abitati, la licenza edilizia comunale è subordinata alla preventiva autorizzazione del competente Ufficio del Genio Civile.

Per le opere da attuarsi in edifici o in zone vincolate ai sensi delle leggi 1-6-1939, n°. 1089 e 29-6-1939, n°. 1497 e relativo regolamento 3-6-1940, n°. 1357, di esecuzione, le licenze edilizie od autorizzazioni comunali sono subordinate alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai Monumenti.

Per le opere da costruirsi dai privati su aree demaniali, le licenze edilizie sono subordinate alla preventiva autorizzazione delle Autorità di tutela.

Compete al Ministero dei Lavori Pubblici accertare che le opere da eseguirsi da Amministrazioni statali non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente regolamento.

## Art. 2

### Opere soggette a licenza edilizia

Nell'ambito del territorio comunale non si potrà procedere alla esecuzione di alcuna delle seguenti opere se non sia stata rilasciata dal Sindaco apposita licenza:

- 1) - Nuove costruzioni, ricostruzioni, sopraedificazioni, ampliamenti, riduzioni, (anche solo parziali) di edifici in genere e di loro opere accessorie;
- 2) - Nuove costruzioni o ricostruzioni di muri di cinta, cancelli, recinzioni;
- 3) - Demolizioni (anche solo parziali) di edifici di qualsiasi natura e specie, oppure demolizioni di muri di cinta, cancelli recinzioni;

- 4) - Restauri, modificazioni, trasformazioni di edifici di qualsiasi specie e destinazione, e di opere accessorie che alterino la struttura o la disposizione interna e/o, le fronti degli edifici stessi anche se prospettanti su cortili chiusi;
- 5) - Coloriture e decorazioni esterne di edifici, muri di cinta, cancelli, recinzioni o altre strutture edilizie in genere, qualora siano visibili da spazi pubblici;
- 6) - Scavi, rinterri, movimenti di terra che alterino la situazione del suolo, muri di sostegno;
- 7) - Allacciamenti alla fognatura pubblica, approvvigionamenti delle acque, scarichi, raccolta, depositi, di materie luride o di rifiuto;
- 8) - Lottizzazioni di aree fabbricabili, piani particolareggiati e opere di urbanizzazione a scopo edilizio del terreno;
- 9) - Costruzione e modifica di strade private, anche se non aperte al pubblico transito e chiuse da cancello al loro innesto con strade o spazi pubblici, destinate esclusivamente a collegare una proprietà con spazi pubblici;
- 10) - Costruzione e modifica di accessi privati sulle fronti stradali od aree aperte al pubblico, di porticati e di passaggi coperti o scoperti;
- 11) - Apertura al pubblico transito di strade private, porticati, passaggi coperti o scoperti esistenti;
- 12) - Collocazione di insegne, vetrate, serrande, tabelle, bacheche, cartelli o cartelloni, lampade, lumi insegne luminose, oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo vengano esposti od affissi all'esterno degli edifici, dei muri di cinta, dei cancelli, o delle recinzioni, od applicati sopra sostegni, anche se entro area privata, qualora siano visibili da vie o spazi pubblici;
- 13) - Apposizione di tende aggettanti sul suolo pubblico, o soggette al pubblico transito;
- 14) - Collocazione, costruzione e trasformazione di monumenti, fontane, lapidi ed opere decorative in genere, anche se su suolo privato, qualora siano visibili da vie o spazi pubblici;
- 15) - Collocazione e costruzione di mostre, vetrine, verande, chioschi per la vendita di giornali, fiori, merci in genere, o per l'esposizione e la pubblicità, anche se su suolo privato;
- 16) - Costruzione, modifica o sostituzione dei pavimenti dei portici, del marciapiedi, e degli ingressi carrabili ad uso pubblico;
- 17) - Costruzione o modifica di tombe o monumenti funerari;
- 18) - Varianti ad opere in corso di attuazione o di progetti già approvati;

## Art. 3

**Opere non soggette ad autorizzazioni**

La domanda e la relativa licenza non sono necessarie per i seguenti lavori:

- 1) - Demolizione e ricostruzione di vespai, pavimenti, intonaci, sia interni che esterni, soffitti, stuoie, tetti o terrazze, purché tali lavori non comportino trasformazioni dell'immobile o alterazione alla sua estetica o all'ambiente;
- 2) - Raddrizzamento e rimpelli di pareti, sia all'interno che all'esterno, qualora non si abbia alterazione dello stato esistente;
- 3) - Consolidamento di strutture portanti in genere o di tramezzi;
- 4) - Apertura, chiusura, spostamento o modificazione di qualsiasi luce di porta all'interno dell'edificio;
- 5) - Restauro o rifacimento anche totale di bagni, acquai o camini esistenti;
- 6) - Spurgo o restauro di docionate, fogne, fognoli, pozzetti, pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, pozzi e cisterne, allo interno delle proprietà private;
- 7) - Coloriture e decorazioni interne;
- 8) - Impianti per servizi accessori, quali illuminazione, riscaldamento, ventilazione e condizionamento, ascensori e montacarichi, salva però l'osservanza delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia e purché non sia necessaria l'esecuzione di opere soggette ad autorizzazioni;
- 9) - Lavori di manutenzione interna non comportanti variazione alcuna nella struttura e disposizione dei locali.

## Art. 4

**Opere da eseguirsi con urgenza**

In caso di immediato pericolo, potranno essere iniziati senza domanda e relativa licenza, anche i lavori che vi sarebbero soggetti. Il proprietario dovrà però darne immediata comunicazione al Sindaco e presentare entro i successivi quindici giorni la domanda di autorizzazione corredata dai prescritti allegati.

## Art. 5

**Legittimati alla richiesta di autorizzazione**

È legittimato a richiedere la licenza, chiunque abbia la disponibilità del suolo, o dell'immobile o della parte di esso nel quale devono essere eseguiti i lavori, ed in genere, chiunque ne abbia diritto a qualsiasi titolo o il suo legale rappresentante.

## Art. 6

**Domanda per ottenere la licenza**

La domanda per ottenere la licenza ed eseguire le opere di cui all'art. 2 deve essere indirizzata al Sindaco su apposito modulo, debitamente bollato, rilasciato dal Comune. La domanda dovrà riportare esaurientemente risposta al questionario contenutovi ed essere firmata dal legittimato di cui all'art. 5. Per le opere di cui ai nn. 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 14, 15, 17 e 18 dell'art. 2, la domanda dovrà inoltre essere firmata dal progettista.

Il richiedente, qualora non risieda nel territorio del Comune, dovrà indicare il suo recapito nello stesso Comune, per le eventuali notificazioni.

## Art. 7

**Documentazione da allegare alla domanda**

La domanda di autorizzazione di cui all'art. 6 deve essere corredata dai documenti e dai disegni in appresso elencati in doppia copia, presentati in forma decorosa, su carta o tela, piegati nelle dimensioni di cm. 21 x 31, bollati in conformità delle disposizioni di legge:



- 1) - Planimetria generale della località, in scala 1:1000 o 1:2000, con le indicazioni dell'orientamento, dei fabbricati adiacenti esistenti, delle strade esistenti e previste dello strumento urbanistico vigente, con le loro dimensioni e le quote altimetriche principali, nonché quelle del terreno naturale, se in pendio.

Detta planimetria dovrà essere estesa ad una distanza di almeno m. 50 da tutti i confini, per tutte le opere di cui all'art. 2, ad eccezione che per le lottizzazioni di aree fabbricabili e per la costruzione o modifica di strade private o di opere di urbanizzazione, per le quali sarà estesa almeno a m. 200.

Se un'opera deve essere realizzata fuori dell'abitato urbano propriamente detto, dovranno inoltre risultare tutti gli elementi atti a determinarne l'esatta ubicazione.

In detta planimetria saranno indicate con colore rosso le opere da costruirsi o trasformarsi; in giallo quelle da demolire. L'intera area pertinente l'oggetto della domanda sarà opportunamente colorata e quotata.

- 2) - Disegni di progetto:

**A - Opere di cui al n. 1, 2, 3, 4, 14, 15, 17 dell'art. 2:**

- a) - una pianta dell'area di pertinenza in scala non inferiore 1:200, contenente:
- l'orientamento;
  - i nomi dei proprietari adiacenti e delle strade confinanti;
  - le misure occorrenti per determinare la superficie della area;
  - la larghezza delle strade prospicienti il lotto e dei relativi marciapiedi, se esistenti;
  - il perimetro al piano terreno dell'edificio o del manufatto da costruire, da ricostruire, da ridurre o restaurare con la distanza di ciascun lato dal confine più prossimo;
  - la superficie coperta, se trattasi di edificio;
  - l'altezza massima che si intende raggiungere;
  - l'indicazione degli spazi da destinare a parcheggio secondo le prescrizioni dell'art. 18 della Legge 6-8-1967, n. 765;
  - l'indice di fabbricabilità di progetto;

- b) - Le piante dell'edificio o del manufatto dettagliatamente quotate con cifre numeriche ed in scala non inferiore a 1:100, di ciascun piano, compresi gli eventuali piani parzialmente o totalmente interrati e la pianta della copertura.

In ciascuna pianta dovranno essere riportati:

- l'allineamento stradale;
- i confini tergalii e laterali;
- la destinazione di ciascun ambiente;
- la indicazione dei camini, degli apparecchi igienico-sanitari, degli scarichi;
- lo spessore delle murature sia interne che esterne;
- le misure relative a ciascuna finestra o porta-finestra;
- le dimensioni di ciascuno ambiente, delle corti, delle chiostrine, dei cavedi, dei balconi, delle terrazze, delle scale, ecc.;

- c) - Almeno una sezione trasversale e una longitudinale del fabbricato, dettagliatamente quotate con cifre numeriche nella stessa scala delle piante e contenente, con l'indicazione dell'andamento del terreno naturale, la sezione normale stradale esistente o di quella costruenda;

- l'altezza libera dei singoli piani;
- lo spessore dei solai;
- le quote altimetriche di tutti i calpestii (solai, vespai, balconi, terrazze, marciapiedi etc.) e dei piani di imposta delle coperture riferite al piano di elevazione;
- l'altezza massima dell'edificio, misurata con le norme di cui agli articoli del Capo VII<sup>o</sup>;
- l'altezza dei muri di cinta o di altre recinzioni, sia verso gli spazi pubblici che, verso quelli privati;
- tutti i dati necessari per far riconoscere i precisi rapporti altimetrici dell'edificio con le proprietà confinanti e con le livelette stradali;

- d) - I prospetti di tutte le facciate nella scala 1:100 e di quelle visibili da vie o spazi pubblici, nella scala 1:50, con le quote necessarie riferite al piano stradale o di imposta;



- e) - Eventuali dettagli dei principali elementi decorativi visibili da vie o spazi pubblici in scala non inferiore a 1:20 (cornicioni, insegne, mostre, vetrine, lumi, pensiline, etc.);
- f) - Schemi degli impianti idraulici ed igienico-sanitari, delle fognature domestiche e delle canalizzazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche;
- g) - Particolari costruttivi dettagliatamente quotati ed in scala non inferiore a 1:20, dei pozzi neri, bacini chiarificatori, fosse biologiche, cisterne, pozzi, depositi d'acqua potabile, impianti di sollevamento dell'acqua potabile ed eventualmente, di quelle luride;
- h) - Eventuali fotografie della situazione esistente;
- i) - Estremi di approvazione o copia del progetto approvato dalla competente Soprintendenza ai Monumenti, qualora si tratti di opere da eseguire in edifici o zone vincolate ai sensi della Legge 29-6-1939, n° 1497.

**B - Opere di cui ai numeri 5, 11, 13 e 16 dell'art. 2:**

La domanda potrà essere presentata senza disegno, salvo il diritto per il Sindaco di chiedere fotografie, disegni o campioni che possano servire ad una migliore intelligenza dell'oggetto della domanda.

**C - Opere di cui al numero 18 dell'art. 2:**

Saranno presentati i soli disegni modificati in sostituzione di quelli allegati al progetto approvato.

**D - Opere di cui ai nn. 2, 3, 6, 7, 10, 12, 14, 15 e 17 dell'art. 2:**

Gli elaborati di cui alla lettera « A », saranno ridotti a quelli necessari per individuare l'ubicazione delle opere da eseguire, le modalità costruttive e la loro connessione negli edifici e nell'ambiente esistente.

**E - Opere di cui al n. 9 dell'art. 2:**

- a) - Una pianta dei terreni interessati dalla strada progettata, estesa ad almeno una distanza di m. 100 dal suo asse in scala non inferiore a 1:500, a curve di livello con equidistanza non superiore a m. 2,50 e contenente:
  - l'orientamento;
  - i nomi delle strade comunali, provinciali o statali nelle quali si innesta la strada progettata;
  - la larghezza della strada progettata, degli eventuali marciapiedi o banchine e l'eventuale pendenza nei singoli tratti;
  - le eventuali costruzioni esistenti servite dalla strada;
- b) - il profilo longitudinale della strada in scala 1:1000 per le lunghezze e 1:100 per le altezze e le sezioni trasversali in scala 1:100; il tutto dettagliatamente quotato;
- c) - I particolari costruttivi dettagliatamente quotati ed in scala non inferiore a 1:20:
  - dei muri di sostegno ed altre opere d'arte;
  - degli eventuali marciapiedi;
  - delle zanelle;
  - dei fognoli;
  - della eventuale fognatura stradale privata e del suo innesto nella fognatura comunale o in fossi o canali esistenti;
  - degli eventuali cancelli e recinzioni visibili da vie o spazi pubblici.

Qualora gli scarichi si effettuino a mezzo di tubazioni in corsi d'acqua di proprietà privata, dovrà essere comprovata la relativa concessione.

**F - Opere di cui al numero 8 dell'art. 2; Lottizzazioni:**

- a) - Stralcio dello strumento urbanistico vigente comprendente la zona da lottizzare e quelle circostanti con allegata tabella riportante gli indici, vincoli di zona, norme di attuazione;
- b) - Una planimetria dell'area da lottizzare in scala non inferiore a 1:500, a curve di livello con equidistanza non superiore a m. 2,50, estesa per comprendere anche l'inserimento delle proprietà contermini e contenente:
- l'orientamento;
  - le strade comunali, provinciali e statali con le relative denominazioni, che attraversano o lambiscono l'area da lottizzare o nelle quali si immettono le strade di lottizzazione;
  - l'indicazione della larghezza delle strade pubbliche o private esistenti e di progetto e dei relativi marciapiedi, nonché l'eventuale pendenza delle strade nei singoli tratti;
  - l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas o quanto altro sia esistente per l'innesto, e previsto per le opere di urbanizzazione primaria del piano, in relazione ai disposti dell'art. 8, della legge 6 agosto 1967, n. 765;
  - la divisione di lotti dettagliatamente quotati;
  - le eventuali aree, dettagliatamente quotate, destinate alla urbanizzazione secondaria ed in particolare di quelle per la costruzione di scuole, asili, chiese, centri sociali, sportivi, aree pubbliche o destinate ad uso pubblico, per parcheggi ecc. comunque contenute nei limiti previsti dal D. M. n. 1444 del 2-4-1968;
  - disposizione planovolumetrica degli edifici previsti ed esistenti nella zona da lottizzare con indicazione della distanza reciproca tra i vari edifici prospicienti, sia frontalmente che lateralmente o posteriormente. (Art. 17 - legge 6-8-1967, n. 765);
- c) - Una tabella comprendente:
- la superficie totale dell'area da lottizzare;

- la cubatura dei singoli edifici, la loro superficie coperta, la loro altezza massima ed il tipo edilizio consentito;
  - l'area totale destinata a strade ad uso pubblico o agli eventuali spazi verdi pubblici e di uso pubblico, totalmente progettati sull'intera area da lottizzare, in analogia alle caratteristiche urbanistiche ed edilizie previste dallo strumento urbanistico vigente;
- d) - i profili regolatori prospicienti le vie pubbliche e private sia esistenti che di progetto.
- e) - gli elaborati di cui alle lettere b) e c) della lettera « E ».
- f) - fotografie della situazione esistente;
- g) - schema della convenzione di rapporti fra Amministrazione comunale e lottizzatore comprendente gli oneri di cui ai punti 1, 2, 3, 4 del 5° comma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765.
- h) - relazione illustrativa per dimostrare la conformità del progetto di lottizzazione allo strumento urbanistico vigente e comunque, al rispetto dei disposti del D. M. n. 1444 del 2-4-1968.
- Nella formazione dei relativi progetti, restano fermi i disposti degli artt. 81 e seguenti del Capo VII°.

**Art. 8**

**Decisione sulla domanda**

Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda di cui all'art. 6, il Sindaco dovrà notificare al richiedente, con atto scritto, le proprie determinazioni.

La mancata notificazione entro il termine sopra detto non autorizza l'inizio dei lavori.

Il richiedente, senza rinnovazione della domanda, potrà integrare la documentazione già presentata o presentare un nuovo progetto e ciò fino a quando non pervenga all'autorizzazione.



In tali casi il termine di 60 giorni decorrerà, ogni volta, dalla data di presentazione dei nuovi elaborati.

Ove il progetto sia ritenuto regolare e la domanda venga accolta, il Sindaco notificherà al richiedente tale sua determinazione e lo inviterà a ritirare la relativa licenza comunale, la quale sarà rilasciata dopo che egli abbia ottemperato a tutte le prescrizioni e formalità del presente Regolamento, con particolare riferimento alla stipulazione della convenzione di cui all'articolo 7, punto F-g.

Alla licenza comunale sarà allegata una copia del progetto approvato munita del visto del Sindaco. Anche nel caso che la licenza venga negata, verrà restituita una copia del progetto respinto.

L'approvazione potrà o dovrà essere sottoposta a speciali condizioni, all'osservanza di determinate modalità, all'introduzione di modifiche al progetto presentato o all'esecuzione di determinati lavori, oppure ai nulla-osta prescritti dal 2°, 3° e 4° comma dell'art. 8 della Legge 6-8-1967, n°. 765.

#### Art. 9

### Licenza comunale

La licenza comunale è emessa nei confronti del richiedente che sarà considerato l'unico beneficiario ed è rilasciata senza pregiudizi dei diritti e degli interessi dei terzi.

L'intestatario, sotto la propria responsabilità, dovrà attenersi per l'attuazione delle opere, alle leggi ed ai regolamenti in vigore; dovrà inoltre non apportare alcuna variazione ed aggiunta al progetto approvato senza avere ottenuta specifica autorizzazione nei modi e nei termini previsti dai precedenti articoli, restando il titolare della licenza assolutamente vincolato per l'esecuzione dei lavori alla conformità dei tipi approvati.

La licenza avrà la validità di anni uno per tutte le opere di cui all'art. 2, punti 2, 4, 6, 14, 15, 17 e 18. Di anni due per la costruzione o modifica di strade private non previste dallo strumento urbanistico vigente. Di anni dieci per le lottizzazioni, comprendenti la costruzione delle strade complete delle opere di urbanizzazione primaria definite dall'art. 4 della Legge 29-9-1964, n°. 847, con la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, oltre alle altre opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi nei termini per la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fermi i disposti dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n°. 765.

La concessione della licenza è comunque subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (qualora non esista la previsione della loro attuazione da parte dell'Amministrazione comunale) o alla attuazione delle medesime da parte del richiedente, contemporaneamente alla realizzazione dell'opera edilizia.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia ne viene data notizia al pubblico mediante affissione della stessa nell'albo pretorio.

L'autorizzazione a lottizzare verrà concessa nei modi previsti dall'art. 8 della Legge 6-8-67, n°. 765.

Nel caso di decorrenza di licenza edilizia, il titolare qualora abbia iniziato i lavori, potrà richiederne il rinnovo senza l'obbligo di ripresentare la documentazione di rito e qualora il progetto allegato alla licenza scaduta sia ancora conforme alle leggi e norme vigenti.

In caso di trasferimento di proprietà, sia prima dell'inizio dei lavori, che durante, il nuovo proprietario dovrà richiedere il cambiamento di intestazione della licenza. Alla domanda indirizzata al Sindaco in carta legale ed a firma del solo nuovo proprietario, dovrà essere allegata la copia dell'atto di trasferimento, con esclusione di ogni altra documentazione. Restano fermi i disposti degli articoli 10, 13 e 15 della Legge 6 agosto 1967, n°. 765.

Nel caso di decadenza di autorizzazione a lottizzare, l'interessato dovrà ripresentare la domanda e documentazione di cui all'art. 7, F. *(aggiunto ultimo comma con d.l. n. 169 del 3-9-1975 r.l.)*

#### Art. 10

### Attribuzioni della Commissione edilizia

La Commissione edilizia, ha funzioni consultive e lo scopo di affiancare il Sindaco nelle sue attribuzioni per la disciplina dell'attività edilizia ed urbanistica nel territorio comunale, in conformità del presente Regolamento e dello strumento urbanistico vigente.

Essa dovrà esprimere i propri pareri, che saranno obbligatori, ma non vincolanti per l'Amministrazione comunale, in ordine:

- a) - alle opere soggette ad autorizzazione di cui al precedente art. 2;
- b) - alla sistemazione di aree pubbliche;
- c) - ad opere di interesse urbanistico-edilizio che il Comune od Enti pubblici o privati intendono promuovere;
- d) - sui monumenti od altre opere artistiche in genere, da eseguirsi nei Cimiteri e nelle pubbliche vie o piazze.



Il giudizio della Commissione edilizia relativo ai progetti di opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 2 dovrà essere obbiettivo per la rispondenza del progetto alle disposizioni regolamentari, mentre sarà soggettivo per quanto riguarda il valore artistico, il decoro e l'ambientazione, o quando sia richiesta la deroga alle norme regolamentari, conformemente ai disposti dell'art. 20, rinviando o prescrivendo modifiche ai progetti che rivelano assoluta deficienza di studio, sia nel loro complesso che nelle loro parti.

La Commissione edilizia rispetterà negli autori la libertà della composizione architettonica, ma dovrà curare che gli edifici risultino esteticamente intonati alla località o ambiente in cui dovranno sorgere, con particolare riguardo ai luoghi che abbiano importanza storica ed artistica od alla vicinanza di edifici a carattere monumentale.

Il voto della Commissione edilizia è consultivo e non costituisce presunzione della emissione della licenza, la quale è riservata esclusivamente al Sindaco. Qualora però il Sindaco intenda dissentire dal parere espresso dalla Commissione edilizia, il relativo provvedimento dovrà essere dettagliatamente motivato, con la indicazione delle ragioni che lo hanno indotto a dissentire dal parere medesimo.

Art. 11

(Vedi pure art. 11.6)

### Composizione della Commissione edilizia

La Commissione edilizia è essenzialmente costituita da:

- 1) - Il Sindaco, che ne assume la presidenza, o da un assessore da lui delegato a presiederla;
- 2) - Il capo dell'Ufficio Tecnico del Comune;
- 3) - L'Ufficiale Sanitario;
- 4) - Il Segretario del Comune;
- \* 5) - Un Ingegnere;
- \* 6) - Un Architetto;
- \* 7) - Un Geometra;

La Commissione stessa potrà essere integrata, a mezzo di apposita deliberazione consiliare, da due consiglieri comunali, fra i quali l'assessore all'Urbanistica, da un avvocato o da altri tecnici. (x).

(x) - La detta commissione potrà essere integrata, per l'esame di particolari problemi urbanistici, da una speciale commissione urbanistica composta di tecnici specializzati, da nominarsi anch'essa con apposita deliberazione consiliare.

Modello "ola 3 (tra) consigli e com. di cui uno della municipalità". Delibera n. 217 del 30-10-1975

I componenti di cui ai numeri 1, 2, 3 e 4, sono membri di diritto, gli altri (n. 5, 6 e 7) sono eletti dal Consiglio comunale in seduta pubblica con votazione per scrutinio segreto, scelti da una rosa di sei nomi proposta dai rispettivi Ordini professionali.

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro eletto, esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura entro trenta giorni dalla data della comunicazione della rinuncia o delle dimissioni.

Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute, anche se non consecutive.

I membri elettivi dureranno in carica due anni; essi potranno essere rieletti solo dopo che siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

Non possono contemporaneamente far parte della Commissione edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottato e l'adottante.

In caso di assenza giustificata e preavvisata di un membro elettivo, o nel periodo intercorrente tra la rinuncia o le dimissioni e la nomina del successore, sarà chiamato a sostituirlo uno degli altri rappresentanti di categoria, secondo la graduatoria dei voti riportati durante la votazione del Consiglio comunale.

I membri elettivi possono essere non residenti nel Comune, ma non possono dipendere dall'Amministrazione comunale, qualunque sia il loro rapporto d'impiego o di lavoro.

Aut. 11/bis (aggiunto con art. c. n. 169 del 3-9-1975).

Art. 12

### Convocazione e funzionamento della Commissione edilizia

La Commissione edilizia si riunisce ordinariamente una volta ogni due mesi e straordinariamente ogni qual volta il Sindaco lo ritenga opportuno.

Il legittimato potrà chiedere di farsi udire a mezzo del progettista o di un avvocato.

Le funzioni di Segretario sono disimpegnate dal Capo dell'Ufficio Tecnico del Comune.

I progetti potranno essere esaminati dalla Commissione edilizia solamente se avranno riportato il preventivo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico o dell'Ufficio di Sanità, circa la loro rispondenza alle norme del presente Regolamento, dello strumento urbanistico vigente e del regolamento d'igiene.



Il Segretario riferisce sui progetti sottoposti al parere della Commissione edilizia e stende i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati da lui e dal Presidente. La Commissione edilizia prima di passare all'ordine del giorno, dovrà approvare il verbale della adunanza precedente.

Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza del Sindaco o dell'Assessore da lui delegato a presiedere la Commissione edilizia, del Capo dell'Ufficio Tecnico del Comune, dell'Ufficiale Sanitario, o loro sostituti regolarmente nominati dal Consiglio comunale e, di almeno la metà dei membri elettivi, di cui almeno l'ingegnere o l'Architetto.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti ed in caso di parità prevale il voto del Presidente. Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare la sua condizione ed astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio dello stesso. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere dato atto nel verbale.

I pareri della Commissione edilizia debbono essere riportati in stralcio sull'inserito relativo alla domanda presentata, apportandovi la dicitura: «Esaminato e approvato (o respinto) dalla Commissione edilizia nella seduta del .....». Tale dicitura dovrà essere seguita dal timbro della Commissione stessa e dalla firma del competente funzionario delegato dal Sindaco.

#### Art. 13

### Requisiti del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore

Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere Ingegnere od Architetto, laureati in una delle Università della Repubblica Italiana. Potranno essere Geometra, Perito Edile, Industriale o Agrario, nei casi o nei limiti consentiti dalle disposizioni legislative vigenti in materia; inoltre dovranno essere regolarmente abilitati all'esercizio della professione ed essere iscritti ai rispettivi albi professionali.

Il costruttore deve essere abilitato a tale esercizio secondo i modi previsti dalla vigente legislazione.

Restano ferme le norme del R. D. 16-11-1939, n. 2229 per la esecuzione delle opere in conglomerato semplice ed armato, dove

i calcoli dovranno essere compilati ed i lavori diretti da Ingegnere od Architetto laureati.

È tassativamente vietato l'esercizio della libera professione entro l'ambito del territorio comunale al Capo dell'Ufficio Tecnico e agli altri tecnici dipendenti della Amministrazione Comunale, qualunque sia il rapporto di lavoro o di impiego con l'Amministrazione stessa, salvo casi del tutto eccezionali, per i quali sia stata rilasciata autorizzazione da parte della Giunta comunale.

L'autorizzazione dovrà essere rilasciata caso per caso. Nei casi di autorizzazione al Tecnico Comunale, questi non potrà far parte della Commissione edilizia che dà il parere sul suo progetto e dovrà, pertanto, essere sostituito da un membro supplente designato dal Consiglio comunale.

#### Art. 14

### Responsabilità del titolare della licenza, del direttore dei lavori, del costruttore e del progettista

L'assuntore dei lavori è solidariamente responsabile con il titolare della licenza edilizia e con il direttore dei lavori di ogni inosservanza sia alle norme generali di legge e di regolamento, sia alle modalità esecutive che siano fissate nella licenza di costruzione.

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento ed in particolare e di quelle riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni, non limita in alcun modo le responsabilità del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori, nei limiti delle rispettive competenze, per atti contrari od omissioni alle prescrizioni delle vigenti leggi.

#### Art. 15

### Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, per le opere di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 17 e 18 dell'art. 2,

Il titolare della licenza dovrà depositare presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la dichiarazione del direttore dei lavori con la quale il medesimo accetta l'incarico affidatogli e comunica il suo domicilio.

Qualora il direttore dei lavori venga per qualsiasi ragione sostituito, i lavori dovranno essere sospesi fino a quando non sia stata depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale la dichiarazione di accettazione del subentrante.

Qualora che, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare della licenza deve darne immediata comunicazione al Sindaco, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e disporre le cautele necessarie a garantire durante detta interruzione la pubblica incolumità e il pubblico decoro.

Il Sindaco può far cessare altresì l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzato, salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Eventuali sospensioni, qualunque ne sia la causa, quando si protraggono oltre 30 giorni, saranno considerate interruzioni.

Della ripresa dei lavori dovrà essere data comunicazione al Sindaco.

#### Art. 16

##### Punti fissi di linea e di livello - Fognature

Per le opere di cui ai nn. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10 e 18 dell'art. 2, anche se non confinanti con il suolo pubblico, il titolare della licenza dovrà richiedere al Sindaco, con domanda scritta in carta legale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, che il Tecnico Comunale determini sul posto i punti fissi di linea e di livello ai quali dovranno subordinarsi le opere stesse.

Per le opere di cui ai nn. 1, 2, 7, 8, 9 e 18 del medesimo articolo, dovrà inoltre richiedere che sia fornita l'indicazione delle quote e delle sezioni della fognatura stradale in relazione alla possibilità della immissione delle fognature private in quelle stradali.

Di dette operazioni sarà redatto apposito verbale in doppio esemplare firmato dal Tecnico comunale e dal titolare della licenza.

Il titolare della licenza dovrà fornire, a sua cura e spese, il personale ed i mezzi d'opera necessari per dette operazioni.

#### Art. 17

##### Verbali di constatazione

Il titolare della licenza durante l'esecuzione dei lavori ha l'obbligo di chiedere al Sindaco, con domanda scritta in carta legale, che il Tecnico Comunale esegua i seguenti verbali di constatazione:

- a) - quando i lavori siano pervenuti al piano stradale;
- b) - quando sia stato posto il tetto e completato il rustico;
- c) - quando siano state poste in opera le canne fumarie, le canalizzazioni di scarico in genere, le fosse biologiche, i bacini chiarificatori od i pozzi neri, le canalizzazioni di smaltimento e di allacciamento al fognone stradale, ove esistenti, ed in definitiva, quando siano collocati in opera elementi del sistema rappresentante la fognatura privata.

La richiesta di constatazione di detti lavori, dovrà essere effettuata prima che i lavori vengano chiusi o coperti e messi in funzione, in modo che il controllo possa essere facile, completo e dettagliato.

I verbali dovranno essere redatti entro dieci giorni dalla domanda; saranno in doppio esemplare e firmati dal Tecnico Comunale e dal titolare della licenza.

#### Art. 18

##### Certificati d'uso

Le opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 2, non possono essere adibite allo scopo per il quale sono state eseguite senza il certificato d'uso rilasciato dal Sindaco.

Il titolare della licenza non appena ultimati i lavori, ha l'obbligo di darne immediata comunicazione in carta legale al Sindaco, indicando gli estremi della licenza e dei verbali di cui agli artt. 16 e 17, ove necessari, e di richiedere il certificato d'uso.

Entro 20 giorni dalla data della comunicazione di avvenuta ultimazione, previa comunicazione al titolare, del giorno e dell'ora, sarà



eseguita la visita sopralluogo da parte dell'Ufficio Sanitario e del Tecnico Comunale. Nei successivi 30 giorni sarà rilasciato il certificato di uso, qualora venga riconosciuto:

- a) - che le opere sono state eseguite in conformità alle norme delle leggi e del presente regolamento, alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente ed alle norme, disposizioni e modalità esecutive riportate nella licenza edilizia;
- b) - che la costruzione è conforme al progetto approvato;
- c) - che le condizioni e dimensioni del terreno utilizzato ed i tipi in base ai quali è stata ottenuta la licenza sono rispondenti al vero.

Per le opere di cui ai nn. 1, 2, 4 e 18 dell'art. 2, dovranno inoltre essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) - Siano trascorsi almeno 6 mesi dal completamento del rustico e della posa della copertura;
- b) - Sia stato rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del fuoco, dietro richiesta del Comune, un apposito certificato di prevenzione incendi con le condizioni di esercizio, dopo aver controllato se sono state osservate le prescrizioni di legge.

Qualora le opere siano state eseguite in difformità del progetto approvato o delle modalità della licenza edilizia oppure non siano rispondenti alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, oppure siano in contrasto con le prescrizioni del presente Regolamento edilizio e non sia possibile concedere il certificato d'uso, entro lo stesso termine di trenta giorni dalla data del sopralluogo di cui sopra, sarà notificato al titolare della licenza il diniego, dettagliatamente motivato, con la prescrizione dei lavori che debbono essere eseguiti. In tal caso dovranno essere specificate le eventuali demolizioni, affinché, previa ulteriore visita di sopralluogo possa essere rilasciato il certificato d'uso, nonché il termine entro il quale i lavori medesimi debbono essere eseguiti, salva e impregiudicata ogni azione nei confronti delle costruzioni ritenute abusive ai sensi dell'art. 32 della Legge 17-8-1942, n. 1150.

Per le unità immobiliari ad uso di civile abitazione, il certificato d'uso assumerà il nome di certificato di abitabilità.

Per gli stabili costituiti da più unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario, qualora una o più unità fossero realizzate irregolarmente od abusivamente, il certificato d'uso e di abitabilità sarà negato solamente alle unità irregolari od abusive e non già a tutte le unità costituenti lo stabile, purché però le irregolarità ed abusività siano relative e circoscritte alla unità stessa e non derivino irregolarità alle norme edilizie ed igieniche che riguardano l'edificio nel suo insieme.

### Vigilanza sulle costruzioni

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme delle leggi e dei regolamenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti ed alle modalità esecutive fissate dalla licenza.

Egli si avvarrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

A tal fine, la licenza edilizia, unitamente ai disegni allegati ai verbali di linea, di livello e delle fognature, dovrà essere tenuta sul luogo dei lavori ed esibita ad ogni richiesta dei funzionari ed agenti comunali debitamente autorizzati, fino a quando non sia stato rilasciato il certificato d'uso.

Per le opere di cui ai nn. 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 e 18 dell'art. 2, dovrà essere apposto sul cantiere un decoroso cartello ben visibile dall'esterno dei lavori, delle dimensioni non inferiori a cm. 80x1,20, indicante la natura dell'opera, il nominativo del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori.

Il Sindaco ordinerà l'immediata sospensione dei lavori quando:

- a) - Sia stato contravvenuto alle norme delle leggi, del presente Regolamento, alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, alle disposizioni e modalità esecutive riportate nella licenza e disegni allegati;
- b) - Il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, od avendola lasciata, non sia stato regolarmente sostituito, previa comunicazione al Sindaco;
- c) - Sia stato arbitrariamente modificato il progetto approvato;
- d) - La licenza risulti ottenuta in base a condizioni e dimensioni del terreno da utilizzare od a tipi e stati esistenti, non corrispondenti al vero.

Nell'ordine di sospensione, il Sindaco potrà riservarsi di comunicare i provvedimenti che riterrà opportuni e necessari ed i lavori che dovranno essere eseguiti, ivi comprese le eventuali demolizioni, affinché possa essere autorizzata la ripresa e la prosecuzione dei lavori medesimi, fermi i disposti dell'art. 32 della Legge 17-8-1942, n. 1150.

## Art. 20

**Deroghe**

Il Sindaco, in eccezione alle prescrizioni del presente Regolamento ed alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e purché si realizzi una buona soluzione igienica, architettonica ed urbanistica, qualora non vi siano contrasti con le norme del presente Regolamento e dello strumento urbanistico vigente, potrà autorizzare negli abitati esistenti: (x).

- a) - una maggiore altezza di quella consentita dalla larghezza stradale o dalla zona, per l'adeguamento del nuovo edificio, rispetto a quelli ad esso adiacenti o quando trattasi di trasformazioni o ricostruzioni dalle quali derivino evidenti miglioramenti di carattere igienico ed estetico, rispetto alla situazione preesistente. Tale maggiore altezza non potrà comunque superare ml. 1,50;
- b) - Una maggiore superficie coperta quando particolari situazioni, non consentano diversamente di realizzare l'edificio. La maggiore superficie coperta non potrà comunque superare 1/3 di quella di norma;
- c) - Un minor distacco dai confini di proprietà qualora però il distacco fra i fabbricati risponda alla norma.

Le deroghe suddette potranno essere concesse solamente quando siano convalidate con deliberazione consiliare.

Può essere altresì oggetto di deroga l'utilizzazione di aree di forme irregolari o di aree di risulta che alla data di approvazione del Regolamento avessero superficie inferiore ai minimi prescritti e non fossero modificabili; nonché quando sia riconosciuta l'opportunità di adeguare l'allineamento di nuovi edifici a nuclei edifici preesistenti.

Le tolleranze e deroghe suddette, in rapporto alle limitazioni minime regolamentari, non potranno tuttavia, superare il 10%.

La concessione di altre deroghe per i casi e in misure superiori di quelle suddette, sia nell'ambito degli abitati esistenti che nelle loro zone di sviluppo, potranno essere concesse soltanto ai sensi dell'art. 3 della Legge 21 - 12 - 1955, n°. 1357, con le limitazioni poste dall'art. 16 della Legge 6 - 8 - 1967, n°. 765.

Nella concessione di deroghe, dovrà essere applicato il criterio del compenso dei volumi; cioè non dovrà svilupparsi un volume fabbricativo maggiore di quello che risulterebbe dalla precisa applicazione

(x) - (Zone A e B) di cui agli artt. 82 e seguenti del Capo VIII°.



Art. 20  
Deroghe

"I poteri di deroga previsti da norme del vigente piano regolatore generale possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955, n. 1357. L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale".



Le tutte le norme edilizie per la zona indicata, onde dovrà farsi luogo ad una congrua contemporanea riduzione degli altri elementi, tale riduzione dovrà risultare e restare affermata da un atto di vincolo costituito in favore del Comune e regolarmente trascritto nei registri ipotecari.

Le corti e gli spazi sui quali si aprono locali di abitazione dovranno essere dimensionati in funzione dell'altezza concessa in deroga.

Rientrano nella facoltà discrezionale del Sindaco, e pertanto non sono da considerarsi deroghe soggette alla procedura della sopracitata deliberazione o della Legge 21-12-1955, n. 1357:

- a) - L'autorizzazione alla costruzione, di concimale a distanze minori di quelle prescritte dall'art. 56;
- c) - L'autorizzazione alla costruzione di case in appoggio ai muri dei ricoveri di animali o soprastanti ad essi, di cui all'art. 57;
- d) - L'autorizzazione a costruire latrine esterne, di cui all'art. 48;
- e) - L'esonero dell'installazione dell'energia elettrica di cui all'art. 41.
- f) - Le eccezioni dei punti a), b) e c) del 1° comma.

Art. 21

**Modelli amministrativi**

L'Amministrazione comunale al fine di facilitare lo svolgimento degli atti di cui al presente Regolamento, dispone i modelli stampati per la richiesta di licenze di costruzione, dei punti fissi di linea di livello e fognatura, dei verbali di constatazione, di occupazione del suolo pubblico, sopralluoghi, autorizzazioni per la denuncia di ultimazione dei lavori, etc.

Art. 22

**Notificazioni del Sindaco**

Tutte le notificazioni al titolare della licenza ed all'assuntore dei lavori, saranno effettuate al domicilio eletto nella domanda di autorizzazione di cui all'art. 6 e nella dichiarazione di accettazione di cui allo art. 15.

## Art. 23

**Esecuzioni d'ufficio**

Il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario delle seguenti opere:

- a) - demolizione dei lavori eseguiti senza licenza o proseguiti dopo ordine di sospensione di cui all'art. 19;
- b) - lavori, ivi comprese le eventuali demolizioni notificati a scioglimento della riserva formulata nell'ordine di sospensione di cui all'art. 19;
- c) - lavori, ivi comprese le eventuali demolizioni, notificati nel diniego del certificato d'uso di cui all'art. 18;
- d) - lavori e provvedimenti atti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stato negato il certificato d'uso di cui all'art. 18;
- e) - opere di cautela necessarie nel caso di interruzione dei lavori, di cui all'art. 15;
- f) - ripristino delle cose soggette alle servitù pubbliche di cui all'art. 24, distrutte o danneggiate per fatti imputabili al proprietario;
- g) - riproduzione del numero civico di cui all'art. 24;
- h) - rimozione di medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni, tende, installate senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni di cui agli articoli 39 e 40;
- i) - restauro e riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai prospetti ed alle fronti degli edifici che siano in condizioni di decadenza visibili da vie o spazi pubblici, di cui ai sensi dell'art. 29;
- l) - coloriture ai prospetti ed alle fronti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici, oppure modifica di coloriture che offendono la estetica ed il decoro civico di cui all'art. 34;
- m) - lavori di riduzione in conformità del presente Regolamento, delle opere di cui ai Capi II°, IV° e V°;
- n) - demolizione di edifici dichiarati antigienici di cui all'art. 80;
- o) - dei lavori di riduzione in conformità del presente Regolamento delle unità immobiliari dichiarate antigieniche;
- p) - lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso che minaccia rovina di cui all'art. 28.

Prima di procedere all'esecuzione di ufficio, il Sindaco dovrà diffidare il contravventore assegnandogli un congruo termine per provvedervi direttamente.

Qualora il proprietario sia ignoto, sarà proceduto nei riguardi del proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Sindaco potrà procedere alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge vigenti.

La nota delle spese è resa esecutiva dal Prefetto, sentito l'interessato ed è rimessa all'esattore che ne fa la riscossione nelle forme e coi privilegi fiscali determinati dalle leggi.

Sono fatte salve in ogni caso le facoltà riconosciute al Sindaco dall'art. 153 della legge comunale e provinciale 4-2-1915, n° 148, e successive modificazioni, dall'art. 55 della legge comunale e provinciale 3-3-1934, n° 383, e successive modificazioni e dagli articoli 76 e 378 della legge sui lavori pubblici 20-3-1865, n° 2248, e successive modificazioni.



CAPO II<sup>o</sup>

## PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

## Art. 24

## Servitù pubbliche

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese e previo avviso agli interessati:

- a) - tabelle indicanti il nome di vie o altri spazi pubblici;
- b) - cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;
- c) - numeri civici;
- d) - piastralle e copisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e individuazione di idranti;
- e) - mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- f) - lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- g) - quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che furono oggetto della servitù di cui sopra, non potranno né rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente.

Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate a spese del richiedente e dietro indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dall'Autorità comunale sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quan-

do queste occupino interamente la parte destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà darne avviso della loro esistenza al Sindaco, il quale prescriverà i provvedimenti del caso.

Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora durante la esecuzione dei lavori fosse necessaria la rimozione.

## Art. 25

## Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e il sottosuolo pubblico senza preventiva autorizzazione del Sindaco. L'autorizzazione potrà essere concessa, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e della polizia municipale, quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona e all'igiene e purché lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità, per:

- a) - costruzioni in genere, di qualsiasi natura e per qualsiasi destinazione, per la cui attuazione si debba interamente o parzialmente occupare suolo o sottosuolo pubblico;
- b) - creazione di sporgenze o balconi, sia aperti che chiusi;
- c) - intercapedini coperte sotto il suolo stradale;
- d) - aperture al livello del suolo per arieggiare gli scantinati;
- e) - pese pubbliche;
- f) - impianti per servizi pubblici di trasporto;
- g) - canalizzazioni idriche, elettriche, del gas o simili.

Nel relativo atto di concessione, da rilasciarsi secondo le forme stabilite dalla legge, il Sindaco può fissare il canone annuo o quello una volta tantum che il concessionario deve versare al Comune, nonché le modalità e le prescrizioni che deve osservare sia nella esecuzione dei lavori, che durante il periodo di concessione.

La concessione è subordinata al pagamento del canone stabilito, salvo che si tratti di sporgenze aventi semplice scopo decorativo e non siano in alcun modo utilizzate.

La domanda dovrà specificare le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare, i lavori che si intendono eseguire. Alla domanda dovranno allegarsi una planimetria nella quale sia dettaglia-

tamente indicato lo spazio che si richiede occupare provvisoriamente o stabilmente, con tutti gli elementi atti a individuarne l'esatta ubicazione, nonché tutti i disegni, in opportuna scala e dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire.

Questi ultimi potranno essere presentati dopo che l'Amministrazione Comunale abbia espresso parere favorevole di massima alla concessione.

Analogamente e con la medesima procedura, potrà essere richiesta al Sindaco l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

In tal caso, il Sindaco, qualora ritenga di concederla, nel rilasciare la licenza, stabilirà oltre le norme e le prescrizioni da osservare il canone di uso e le cauzioni a garanzia per gli eventuali lavori di ripristino che dovessero rendersi necessari, nonché il periodo di durata dell'occupazione stessa.

Qualora fosse necessario prolungare il termine stabilito nella licenza, il titolare della medesima deve presentare, almeno dieci giorni prima della scadenza, una nuova domanda, senza alcuna documentazione, indicando la possibile ulteriore durata della occupazione.

Venute a mancare le ragioni che hanno motivato l'autorizzazione dell'occupazione temporanea e scaduto il termine stabilito nella licenza, senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il titolare della licenza deve sgomberare senza indugio il suolo e lo spazio occupato, ripristinando l'area oggetto della concessione allo stato immediatamente precedente l'autorizzazione.

Il Comune ha sempre la facoltà, senza corrispondere alcun compenso al titolare della licenza, ma senza pregiudizio delle eventuali esigenze del titolo medesimo, di servirsi degli assiti realizzati su suolo pubblico, per adibirli alla pubblicità. È però riservato al titolare della licenza di apporvi, senza corrispondere alcun compenso al Comune, avvisi od insegne che riguardino la costruzione medesima e le ditte costruttrici, per una superficie massima di 1/5 della superficie esterna dell'assito, nei punti che saranno indicati dal Comune.

#### Art. 26

### Passi carrabili

È vietato transitare sui marciapiedi con veicoli a traino animale o meccanico.

Per il loro attraversamento, allo scopo di entrare negli stabili o per uscirne, deve essere richiesta al Sindaco la costituzione di apposito

passo carrabile, che potrà essere concesso con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico.

Il richiedente ha l'obbligo di disporre il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo e sopportare il traffico che il richiedente stesso intende svolgervi.

#### Art. 27

### Manomissione del suolo stradale

È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di vie o spazi pubblici per qualunque ragione, senza autorizzazione del Sindaco, ed in particolare per:

- a) - piantare pali;
- b) - immettere o restaurare condutture nel sottosuolo;
- c) - costruire fogne.

Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere osservate le particolari norme che saranno impartite nell'atto di autorizzazione.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed al deposito di una cauzione da effettuarsi nella tesoreria comunale, sulla quale il Comune si riverrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione, è eseguito dal Comune a spese del titolare stesso. Il Comune tuttavia potrà demandare l'esecuzione dei suddetti lavori al titolare dell'autorizzazione.

#### Art. 28

### Edifici pericolanti

Quando un edificio, o una parte di esso minacci pericolo, il proprietario o gli inquilini hanno l'obbligo di dare immediata comunicazione al Sindaco e nei casi di urgenza, eseguire un immediato puntellamento e prendere tutti i provvedimenti necessari.



Il Sindaco, ricevuta notizia che un edificio o parte di esso presenta pericolo, o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazioni nei riguardi della pubblica incolumità e qualora la denuncia sia presentata da privati, prima di esplicitare le relative indagini potrà richiedere che essa sia corredata da una relazione stesa da tecnico idoneo.

Se dalle relative contestazioni accerterà il fatto, potrà ingiungere al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione dell'edificio o della parte di esso che minacci rovina assegnando un congruo termine.

#### Art. 29

### Obbligo di manutenzione

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici sia nel loro insieme che in ogni loro parte in buone condizioni di efficienza, di stabilità e di decoro. Essi dovranno tempestivamente provvedervi nel modo più appropriato al normale mantenimento, a quello straordinario e agli eventuali restauri, ogni volta che se ne manifesti la necessità.

In particolare sono obbligati a mantenere in buono stato sia i prospetti che le fronti interne visibili da vie o spazi pubblici: i muri di cinta e recinzioni in genere, gli intonaci, gli affissi ed infissi, le tinteggiature e verniciature, le docce, i canali pluviali.

Sono obbligati inoltre a togliere tempestivamente qualunque iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente sia stato fatto, anche se da terzi.

#### Art. 30

### Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico, artistico

Oltre alle prescrizioni dell'art. 43 e seguenti della Legge 1 Giugno 1939, n. 1089 sull'obbligo della denuncia alle autorità competenti, da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico, etc.), il titolare della licenza, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti

a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti di cui sopra, qualora si verificassero nel corso dei lavori.

Il Sindaco potrà disporre i provvedimenti che ritenesse utili in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle Autorità competenti.

Il titolare della licenza e l'assuntore dei lavori, sono tenuti ad osservare tutti i provvedimenti presi dal Sindaco.

#### Art. 31

### Tutela delle bellezze naturali

Nelle zone soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali, devono essere osservate le norme relative a detto vincolo e quelle speciali che potrà disporre la competente Soprintendenza ai Monumenti, oltre a quelle del presente Regolamento.

La Soprintendenza tuttavia, dovrà esprimere il suo parere nei termini di legge.

#### Art. 32

### Opere da attuarsi in zone di interesse artistico, monumentale ed ambientale

Per i fabbricati, le ville od altre opere esistenti aventi carattere storico ed ambientale e per le quali sia pervenuta la notificazione di cui all'art. 5 della Legge 20-6-1909, n. 364, l'esecuzione dei lavori, tanto nell'interno quanto all'esterno, che modifichino le disposizioni di parte di essi o ne alterino la forma, le linee architettoniche o le parti ornamentali, (quali nuove costruzioni, sopraelevazioni, chiusure o spostamenti di vani, variazioni di cornici o di altre membrature architettoniche, nuove tinteggiature e simili), è subordinata all'osservanza delle disposizioni della Legge 1-6-1939, n. 1089, avuto anche riguardo dell'interesse riflesso nei rapporti dei prossimi edifici monumentali o del paesaggio.

L'esecuzione di tali opere deve essere autorizzata dal Sindaco subordinatamente all'assenso della competente Soprintendenza ai Monumenti.

Le domande di autorizzazione debbono essere corredate dai tipi particolareggiati di tutte le opere da eseguire per il restauro e per le nuove costruzioni.

Tutto ciò che sostituisce o completa la decorazione architettonica degli edifici di cui al presente articolo, tanto all'esterno quanto all'interno, come colonne, pilastri (anche se non necessari alla statica), mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti, sculture in alto e basso rilievo, nonché statue, busti, vasi, urne od altro, facenti parte della architettura dell'edificio stesso, non può essere asportato ed in qualsiasi maniera modificato senza preventiva autorizzazione del Sindaco o della Sovrintendenza ai Monumenti.

A tale vincolo sono soggetti anche i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti ed altra qualsiasi opera di carattere monumentale o storico o che abbia altrimenti forma di bellezza, esposta da tempo alla vista del pubblico, anche se infissa od aderente ad edifici non contemplati nel seguente articolo.

Nel caso di demolizione e trasformazione di immobili regolarmente autorizzate, il Sindaco può prescrivere che tali memorie siano conservate in luogo da determinarsi durante la esecuzione dei lavori, e successivamente siano collocate convenientemente nel nuovo edificio od in luoghi prossimi o conservate in pubbliche raccolte.

Nel permettere demolizioni o trasformazioni di immobili, che abbiano qualche pregio artistico o storico, il Sindaco può imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzione delle opere ed effettuare tutti i rilievi e calchi che riterrà opportuno nell'interesse della storia dell'Arte.

Indipendentemente dall'avvenuta autorizzazione e dalle prescrizioni ricevute, il proprietario e l'assuntore dei lavori, hanno l'obbligo di chiedere alle Autorità competenti le precauzioni da osservare per la salvaguardia delle opere medesime.

Anche nuove opere da attuarsi in zone riconosciute di interesse artistico, monumentale ed ambientale, sono soggette all'autorizzazione della competente Sovrintendenza ai Monumenti.

#### Art. 33

### Chioschi

I chioschi di ogni specie da collocarsi sia sul suolo pubblico che privato, non potranno essere permessi quando ostacolano la circolazione e siano contrari al pubblico decoro.

## CAPO III°

### OPERE ESTERIORI DEGLI EDIFICI

#### Art. 34

### Eстетica degli edifici

Tutte le fronti degli edifici ed ogni altro manufatto debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico appropriato al relativo carattere ed alla località dove devono sorgere, in modo da corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori ambientali o panoramici, tanto per ciò che si riferisce alla corretta armonia della composizione architettonica, quanto per i materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione che nelle coloriture.

Il Sindaco ha facoltà, in sede di esame del progetto, di prescrivere criteri architettonici e forme architettoniche o di decorazione che si armonizzino con gli edifici circostanti, ovvero di stabilire direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico, in particolare per le costruzioni prospettanti sulle più importanti vie o piazze.

Tutte le facciate dovranno essere intonacate, salvo che esse siano realizzate o rivestite con materiali che non richiedono intonaco.

Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate dovrà essere tinteggiato, salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedono tinteggiature o verniciature. Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che turbino l'aspetto estetico dell'abitato.

Sono vietate le tinteggiature parziali quando producano inopportuno contrasto nell'ambiente o con lo stesso edificio.

Negli edifici posseduti da più persone, oltre a rispondere ad una precisa unità di concetto nell'architettura, anche la coloritura delle facciate, delle cornici, delle fasce di coronamento, degli affissi ed infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile all'esterno, dovrà necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

Non si potranno costruire né conservare latrine esterne.

Le condutture di acque luride, canne fumarie per caldaie, camini, stufe e simili, colonne montanti di acqua, gas, luce, telefono, ecc. non dovranno essere esterne alle pareti, anche se non visibili da vie o



spazi pubblici, ma dovranno invece essere incassate in apposite nicchie o vani ricavati nelle murature.

Tutte le tubazioni e condutture, in particolare quelle dei camini, caloriferi, del vapore, d'acque, ventilazione o per il ricambio meccanico dell'aria, ventilazione delle fosse biologiche, delle latrine, ecc., dovranno sboccare all'esterno, superiormente alla copertura dell'edificio.

#### Art. 35

### Finestre dei sotterranei

Le finestre per l'aerazione dei sotterranei devono essere aperte nello zoccolo degli edifici o nelle soglie delle aperture e munite di griglie adeguate, per la sicurezza del traffico o per la difesa, in metallo. Nel caso di griglie sulle soglie, dovrà essere provveduto, al di sotto di esse, ad almeno cm. 50 e per una dimensione pari alla proiezione della griglia aumentata di cm. 10 per ogni lato, e disporre un vassoio in muratura per la raccolta dei rifiuti e delle acque, accessibile per la pulizia e con apposito scarico per le acque.

#### Art. 36

### Sovrastrutture varie

Gli abbaini, quando non abbiano collegamento con la decorazione dei prospetti o facciano parte dell'architettura della facciata, non debbono essere visibili da vie o spazi pubblici.

#### Art. 37

### Portici

I porticati da aprirsi al pubblico passaggio e quelli già esistenti dovranno essere pavimentati con materiali ritenuti idonei allo scopo, su parere della Commissione edilizia.

Sono a carico del Comune solamente la costruzione e la manutenzione del pavimento e la illuminazione dei portici soggetti alla servitù di passaggio pubblico (art. 40 della Legge 17-8-1942, n° 1150).

La larghezza minima dei nuovi portici non potrà essere inferiore a m. 3,00 dal filo dell'allineamento stradale. L'altezza non dovrà essere inferiore a m. 4,00 dal piano del marciapiede; in caso di portici ad archi o volte l'altezza sarà misurata all'imposta.

#### Art. 38

### Marciapiedi

Nei centri abitati del territorio comunale i proprietari degli edifici, dei muri di cinta, cancelli, cancellate e recinzioni prospicienti ed adiacenti alle vie o piazze pubbliche, sono tenuti a concorrere alla metà della spesa di prima costruzione dei marciapiedi che il Comune deliberasse di costruire.

Il contributo è limitato ad una larghezza massima di m. 1,50 rimanendo a totale carico del Comune la spesa per l'eventuale maggiore larghezza di quest'opera.

Tale concorso è obbligatorio anche per le case con fronte a portico, per la parte eccedente il portico stesso.

Il riparto della spesa suindicata fra i vari proprietari sarà fatto in proporzione della larghezza dei prospetti delle rispettive proprietà, assegnando a ciascuno la maggiore spesa per la provvista ed il collocamento dei chiusini di finestra a raso suolo.

Nel caso di edifici in condominio, la ripartizione della spesa suddetta verrà fatta seguendo i criteri coi quali il condominio stesso provvede alla ripartizione delle spese di manutenzione, oppure in mancanza di ogni altro criterio in base alla cubatura appartenente a ciascun proprietario.

Quando un medesimo accesso serve non soltanto ai proprietari aventi finestre sulla strada o piazza ma ad altri proprietari di case o appartamenti prospettanti sui cortili, la cubatura di proprietà dei medesimi sarà conteggiata per metà.

Inoltre tutti i lati degli edifici prospicienti giardini o cortili, passaggi laterali o zone di distacco, aie, etc., dovranno essere contornati da un marciapiede di protezione della larghezza non inferiore a cm. 70 e dall'altezza non inferiore a cm. 12 sopra il piano di campagna.

## Art. 39

**Apposizione di insegne, mostre, inferriate, vetrine**

L'apposizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di botteghe, inferriate, cartelli indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni, industrie, anche se provvisori, e di qualunque altro genere che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi od affiggersi all'esterno degli edifici, è subordinato all'autorizzazione del Sindaco.

Tali elementi non debbono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio.

Le mostre, le vetrine e le inferriate debbono di regola rimanere entro il perimetro dei vani, e, quando non facciano stabilmente parte dell'edificio, debbono essere applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici od artistici o di insieme architettonico di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto che vi ostano ragioni di pubblico decoro o di edilizia.

Uguale disposizione è applicata ai tabelloni.

Per i magazzini siti su strade principali, o di edifici di carattere artistico e per quelli di eccezionale importanza anche se si trovino in strade secondarie, dovranno essere presentati i disegni delle tabelle e delle mostre esterne, colorati ad acquarello, in scala non inferiore a 1:20.

Sono vietate le tabelle e le insegne dipinte con materiali non lavabili.

Gli oggetti delle mostre non debbono oltrepassare cm. 12 dallo allineamento stradale. Solo in via eccezionale, quando si tratti di mostre di singolare ricchezza e di importanza artistica, possono essere autorizzati oggetti maggiori, sempreché compatibili con la larghezza delle strade e dei marciapiedi.

Può essere consentito di applicare insegne a forma di banderuola, di limitata sporgenza, solo quando queste non rechino alcun disturbo alla viabilità, non nuocciano al decoro dell'ambiente e non alterino il diritto di veduta dei vicini.

In caso di riparazioni o di modificazioni del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, od altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni e del piano stradale, a tutte loro spese, rischio e pericolo.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo saranno revocate quando le mostre, le vetrine, le insegne (semplici o luminose), non siano mantenute pulite ed in buono stato o quando, a seguito di reclamo da parte degli interessati, si riscontrerà che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui il Sindaco ne ravvisi la necessità per ragioni di pubblica utilità.

## Art. 40

**Apposizione di cartelli ed oggetti di pubblicità**

È vietato senza autorizzazione del Sindaco collocare oggetti di qualsiasi genere fuori delle botteghe, anche a scopo di pubblicità.

Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda e su presentazione del tipo di un disegno o fotografia, riscontrato confacente al decoro ed al carattere della località.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno o proprietà privata, visibili dalle strade pubbliche e dalle linee ferroviarie, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate in casi speciali ad altri Enti, è necessaria l'autorizzazione del Sindaco.



CAPO IV<sup>o</sup>

## NORME EDILIZIE ED IGIENICO - COSTRUTTIVE

## Art. 41

## Illuminazione

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica.

Solo in casi di comprovata impossibilità, il Sindaco potrà derogare a questa norma.

## Art. 42

## Provvista dell'acqua potabile

Ogni abitazione deve essere sufficientemente dotata di acqua riconosciuta potabile dall'Ufficiale Sanitario.

La provvista dell'acqua potabile in quantità sufficiente per ogni persona, deve prevalentemente effettuarsi dall'acquedotto comunale, ove possibile, ovvero utilizzando l'acqua del sottosuolo attraverso pozzi chiusi e profondi.

Sull'idoneità di questi mezzi il Sindaco potrà accertarsi, tramite l'Ufficiale Sanitario.

## Art. 43

## Igiene del suolo e del sottosuolo

Quando il suolo, sul quale si debbano stabilire le fondazioni di un edificio sia umido ed esposto all'invasione di acque dovute a falde sotterranee, dovrà provvedersi a munire di sufficienti drenaggi l'area ed in ogni caso, si impiegheranno per i muri di fondazione materiali idrofughi, proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili e con opportune intercapedini.

Le costruzioni su terreni insalubri o putridi non sono ammesse, a meno che detti terreni vengano rimessi in condizioni di perfetta igiene.

## Art. 44

## Livello del piano terreno

Il pavimento del piano terreno, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno cm. 40, oppure da solai, le cui canalizzazioni siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche in cotto o cemento.

Nei locali al piano terreno ad uso di abitazione, anche con sottostanti locali interrati o seminterrati, il pavimento dovrà essere sopraelevato di almeno cm. 50 sul piano di campagna circostante, qualora non esistano apposite intercapedini perimetrali all'edificio e inoltre, esso dovrà essere sopraelevato almeno ml. 1 rispetto al livello di massima piena cui possono giungere i corsi d'acqua circostanti.

## Art. 45

## Illuminazione, ventilazione e dimensionamento dei vani abitabili

Tutti i vani destinati ad abitazione temporanea o permanente, comprese le cucine, dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

1) - essere illuminati ed aereati direttamente dalla strada o da cortili e zone di distacco, purché conformi alle disposizioni del presente regolamento, con una o più finestre aventi complessivamente la superficie pari almeno a 1/9 della superficie del pavimento del vano, con un minimo di mq. 1,80.

Nei seguenti vani si potrà ridurre detto rapporto:

	Rapporto	Minimo
— nelle abitazioni rurali:	1/12	mq. 1,20
— vani sottotetto o sottoterrazza:	1/12	mq. 1,20
— vani seminterrati non abitabili o altri locali per abitazione temporanea:	1/15	mq. 1,00

Le dimensioni delle finestre saranno misurate sul vano murario che determina l'apertura stessa.

Quando la superficie necessaria è realizzata con due o più aperture separate, ciascuna non dovrà avere dimensioni inferiori alla metà dei minimi soprastabiliti.

Nel computo della superficie delle finestre non sarà tenuto conto di quella parte di esse che si trova al di sotto di metri 0,60, misurato a partire dal pavimento, o che non fosse apribile.

- 2) - I vani abitati dovranno avere un'altezza non inferiore di m. 2,80. Per i mezzanini, purché destinati ad abitazione diurna, l'altezza potrà essere di m. 2,50, mentre i vani sottotetto o sottoterrazza, o per vani che siano aperti verso ambienti di altezza maggiore, anche se per abitazione permanente, potrà aversi un'altezza media di m. 2,60, purché nessuna parte abbia altezza minore di m. 2,40.  
I locali a piano terreno destinati a botteghe, magazzini o depositi, rimesse, laboratori ecc., potranno avere un'altezza minima di m. 2,80 qualora siano sopraelevati dal piano marciapiede almeno di cm. 50, altrimenti, dovranno avere altezza libera di mt. 3,20. Per i locali coperti a volta o con soffitti centinati o inclinati, si assumerà la media fra quella del piano d'imposta e quella del colmo dell'intradosso. Per i soffitti a travi e travicelli, le altezze saranno misurate dal pavimento al sotto dei travicelli.
- 3) - Gli stessi vani di abitazione dovranno avere una larghezza minima di m. 2, una superficie minima di mq. 8 ed una cubatura di almeno mc. 22. Qualora i locali siano utilizzati per dormire da più persone, dovrà aversi una capacità di almeno mc. 8 per ogni fanciullo fino ai 10 anni e mc. 12 per ogni adulto, sempre con il minimo di mc. 22.
- 4) - La cubatura, la superficie e l'altezza degli ambienti non potrà essere ridotta con tramezzi o soppalchi, quando si vengano ad ottenere ambienti che per superficie, cubatura ed altezza non corrispondano alle dimensioni minime sopra stabilite.

Tuttavia, potrà essere realizzata la costruzione di soppalchi che determinino un'altezza minore di m. 2,80 (e cioè, sia nelle abitazioni esistenti che in quelle di nuova costruzione), a condizioni che:

- a) - l'altezza di ciascun vano non risulti inferiore a m. 2,40 e abbia una delle pareti aperte, almeno per la metà, verso un vano di altezza superiore a mt. 2,80;
- b) - la cubatura e la superficie del vano che si vuole soppalcare non siano inferiori rispettivamente a mc. 90 e mq. 18, con il lato minore non inferiore a m. 3;
- c) - la superficie del soppalco non superi i 2/3 della superficie del vano da soppalcare e il terzo residuo non sia inferiore a mq. 8, con il lato minore non inferiore a ml. 2;

- d) - la superficie illuminante ed aereante sia dimensionata alla superficie totale dei pavimenti e proporzionale alla superficie del pavimento di ciascun vano. Qualora sia unica, disposta cioè nella parete avente l'altezza totale, essa dovrà essere tale da assicurare l'aerazione e l'illuminazione tanto al vano più alto che a quello più basso;
- f) - non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed a aerazione indiretta, anche se destinati all'abitazione temporanea, salvo che per le cucine in alcova, per le quali si possono applicare le norme di cui all'art. 46.  
Le latrine ed i bagni potranno essere realizzati con l'osservanza delle norme di cui all'art. 48.

#### Art. 46

#### Cucine

Ogni alloggio destinato ad abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere una cucina, rispondente ai requisiti di cui all'art. 45; tuttavia qualora la cucina sia in alcova, potrà avere una superficie minima di mq. 3,00 ed una cubatura di mc. 8,40 ed essere priva di finestre, purché comunichi con il vano contiguo a mezzo di un'apertura della superficie non inferiore a mq. 4,00 e detto vano abbia tutti i requisiti del citato art. 45. Qualora la cucina in alcova non abbia una finestra della superficie non inferiore a mq. 1,00, o quando ne sia priva, la finestra del vano contiguo dovrà essere dimensionata calcolando il pavimento totale del vano della cucina.

Ogni cucina dovrà essere dotata almeno di un camino o cappa di aspirazione e di acquaio.

L'acquaio dovrà essere in cemento, gres ceramico, acciaio inox o altro materiale idoneo, dotato di acqua potabile corrente (salvo che non sia assolutamente possibile provvedervi), con scarico delle acque di rifiuto.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo.

Sopra ogni apparecchio di cucina deve essere posta una cappa di tiraggio adeguata per ricevere ed espellere i gas della combustione e le esalazioni della cucina; la cappa dovrà essere munita di apparecchio di aspirazione adeguato.



I camini e i caminetti a legna devono essere costruiti secondo le regole dell'arte ed il loro focolare deve essere costituito da materiali refrattari.

Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite da materiali impermeabili fino all'altezza di m. 1,50 ed anche i pavimenti dovranno essere impermeabili.

#### Art. 47

### Corridoi

I corridoi debbono avere una larghezza minima di m. 1,00 se principali e di m. 0,80, se di servizio, ed essere ben aereati, sia pure indirettamente.

#### Art. 48

### Servizi igienici

Ogni alloggio destinato ad uso di abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere almeno un gruppo di latrina-bagno, costituito almeno da vaso, lavabo e vasca da bagno o doccia. Dovrà aversi almeno un gruppo latrina-bagno ogni otto camere, o frazione di esse, situato allo stesso piano delle camere.

Le botteghe dovranno essere provviste almeno di una latrina costituita da vaso e lavabo a loro servizio e del pubblico.

Gli spacci di bevande alcoliche dovranno disporre di latrine separate, in numero adeguato per uomini e donne e dichiaratamente accessibili anche dal pubblico.

I vasi delle latrine debbono essere di porcellana o di altro materiale idoneo, con sifone idraulico e cassetta di lavaggio capace di scaricare almeno otto litri di acqua per volta. Il lavabo ed il bidet debbono essere anch'essi in porcellana od altro materiale idoneo; la vasca da bagno o la doccia in porcellana, in ferro o ghisa smaltati e potranno essere collocate nella stessa latrina o in locale separato.

Nelle case nelle quali sia assolutamente impossibile provvederle di acqua corrente, dovranno essere previsti depositi dell'acqua, riforniti da pozzi o cisterne.

Qualora anche ciò sia assolutamente impossibile, sarà consentito

eliminare la vasca o la doccia, mentre il vaso a sifone idraulico dovrà essere sostituito con un vaso a coperchio a perfetta tenuta.

Alle latrine non si potrà accedere direttamente dalle cucine anche se queste siano munite di antilatrine e l'apparecchiatura munita di vaso a sifone idraulico.

Gli ambienti destinati a latrina non potranno avere una superficie inferiore a mq. 1,50 con il lato minore di almeno m. 0,85.

Le pareti dovranno essere rivestite di materiali impermeabili almeno fino all'altezza di m. 1,50 dal pavimento ed anche i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Le pareti che dividono le latrine dagli altri locali, dovranno essere in muratura ed avere spessore non minore di cm. 8.

Le latrine dovranno essere ben illuminate ed aeree direttamente dall'esterno, in modo che vi sia un continuo ricambio d'aria per mezzo di finestre, la cui luce netta non dovrà essere inferiore a mq. 1,00, aprendosi su strada, cortili, zone di distacco o chiostrine, in conformità delle disposizioni del presente Regolamento. Sono ammesse tuttavia latrine e bagni privi di illuminazione diretta e con aereazione per aspirazione forzata, qualora siano adottate apposite apparecchiature e sistemi da approvare da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Le materie fecali delle latrine dovranno essere immesse nelle fosse biologiche o nei pozzi neri costruiti secondo le prescrizioni dello art. 54.

Le latrine dovranno essere sistemate nell'interno dell'alloggio. Non dovranno sporgere dal corpo di fabbrica, salvo che non siano ad avancorpo continuo di muratura, a guisa di torre, e facciano parte integrante dell'architettura della facciata, sia essa visibile da spazi pubblici che privati.

Solo per le case rurali, in casi del tutto eccezionali e purché manchi assolutamente la possibilità di provvedere l'acqua corrente, anche con i serbatoi, potranno ammettersi latrine nei cortili, con accesso esterno. Anche in tal caso dovrà aversi una latrina per ogni alloggio.

#### Art. 49

### Scale

Gli edifici per uso di abitazione, dovranno essere muniti di scale continue dalla base alla sommità, in numero tale che per ogni 350 mq. di superficie coperta si abbia almeno una scala con rampe della lunghezza non inferiore a ml. 1,00. Qualora la superficie coperta superi i

mq. 350, ma sia inferiore a mq. 500, potrà eseguirsi una scala unica purché la larghezza della rampa non sia inferiore a m. 1,30 e non siano eseguiti scalini a ventaglio.

Le scale dovranno essere ben aerate ed illuminate da finestre praticate nelle pareti ed aventi una luce netta non inferiore a mq. 1,00 per ogni ripiano ed apertesi su strade, cortili, zone di distacco o chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente Regolamento.

Negli edifici fino a tre piani fuori terra, anche se plurifamiliari, la illuminazione e la ventilazione potrà avvenire a mezzo lanterna e controlanterni a vetri, avente una superficie pari ad almeno ai 2/3 della superficie del vano scale e munita di aperture per la ventilazione. Qualora l'illuminazione e la aereazione delle scale avvenga con lanterna e controlanterni, la larghezza del pozzo che comprende le rampe delle scale non dovrà avere larghezza inferiore a m. 2,20.

Negli edifici plurifamiliari, sia che l'aereazione avvenga dalle finestre nelle pareti che dalla lanterna, dovrà predisporre al piano terreno, generalmente in corrispondenza del portone o del cancello, una bocca d'aria (eventualmente realizzata da un sovrapporta a wasistass), in modo da assicurare il ricambio dell'aria nel vano scale.

Negli appartamenti unifamiliari costituiti da non più di due piani, la larghezza delle scale potrà essere ridotta a cm. 80 e la illuminazione e ventilazione potrà avvenire indirettamente come se si trattasse di corridoi.

Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, latrine, bagni, corridoi, ecc.

Tutte le suddette norme varranno anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni più restrittive di legge o di Regolamento.

È vietato costruire scale in legno, quando queste debbano servire più appartamenti.

Le pareti del vano scale e degli ascensori debbono avere uno spessore minimo al grezzo di cm. 26 se in muratura e di cm. 13 se in cemento armato.

Le pareti delle rampe e del pianerottoli devono avere una propria struttura portante.

Dal vano scale si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto soprastante, indipendentemente dal tipo e dal materiale usato per la copertura.

I vani delle scale e degli ascensori non devono avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine, ecc., o comunque, con locali estranei alle abitazioni od uffici, salvo de-

roghe da richiedere, caso per caso, al Comando provinciale dei vigili del fuoco.

Per tutti gli edifici aventi altezza maggiore di m. 24, ogni scala deve essere provvista di una colonna montante in tubo di ferro zincato di mm. 50 derivato direttamente dall'acquedotto stradale. Su detta condotta deve essere installato nell'atrio, un gruppo con attacco UNI per autopompa Vigili del Fuoco ed ai piani 2°, 4°, 6° ecc., fuori terra, devono essere lasciati derivati idranti UNI da mm. 45, corredati di tubo e lancia, custoditi entro cassetta con sportello in vetro delle dimensioni di cm. 50x35.

#### Art. 50

#### Locali seminterrati e interrati

I locali seminterrati potranno essere adibiti ad abitazione temporanea (laboratori, cucine, locali di servizio, etc.) purché oltre a corrispondere ai requisiti di cui all'art. 45 abbiano:

- i pavimenti e le pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali o predisposizioni idonee;
- profondità netta del locale, rispetto al terreno circostante, non superiore al doppio della sua altezza;
- il soffitto nel punto più basso, non mai meno di m. 1,00 fuori terra;
- vespaio ventilato sotto il pavimento, di altezza non inferiore a cm. 40 o secondo i dispositivi dell'art. 44.

Può essere concessa l'autorizzazione per la costruzione di sotterranei a uno o più piani nel caso di importanti alberghi. I locali seminterrati o interrati, per quanto possibile, dovranno avere facili accessi dall'esterno, in numero proporzionato alla loro estensione ed uso.

La ventilazione potrà essere meccanica e l'illuminazione artificiale.

I progetti relativi ai sotterranei a più piani, debbono contenere, oltre ai prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale ed artificiale) e di ventilazione; il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque, nel caso in cui la fognatura non ne permetta un deflusso naturale.



## Art. 51

**Tubazioni e condotti di scarico**

Ogni bocchetta di scarico di acquai, lavabi, bagni, docce, bidets, etc., ed in genere di tutte le acque di rifiuto, dovrà essere fornita di sifone, in modo da impedire ogni cattiva esalazione.

I condotti di scarico di dette acque dovranno essere indipendenti nel loro percorso, dai tubi di scarico delle latrine, ed immettere in appositi pozzetti intercettatori a chiusura idraulica, muniti di tubo di aereazione del diametro interno non minore di cm. 5 e prolungato fino sopra il tetto dell'edificio. Questi sfati, dovranno essere provvisti di reticella di ottone o di altro metallo non ossidabile, atto ad impedire efficacemente il passaggio degli insetti.

Nelle zone rurali i suddetti condotti potranno sfociare all'aperto nei campi, purché lo sbocco avvenga ad una distanza di almeno m. 25 dalla casa e dal pozzo o cisterna dell'acqua potabile, e a valle dei suddetti.

I condotti collettori degli scarichi delle acque chiare provenienti dai suddetti pozzetti intercettatori potranno immettersi nei tubi eduttori di liquidi provenienti da pozzi neri a depurazione biologica (o da altri sistemi di pozzi neri approvati dall'Autorità comunale, dei quali sia permessa l'immissione delle fogne pubbliche), solamente se la fognatura è costituita da un'unica canalizzazione che raccolga tanto le acque chiare che quelle luride. Nel caso invece che la fognatura sia costituita da due canalizzazioni separate, anche i condotti delle acque chiare e di quelle luride dovranno essere separati in tutto il loro percorso fino alle immissioni nelle fognature pubbliche.

Tanto i condotti delle acque di rifiuto che quelli eduttori dei liquidi provenienti dai pozzi neri di cui sopra, dovranno essere costituiti da tubi cilindrici, di materiale resistente ed impermeabile, con giunture ermetiche a perfetta tenuta, sia dei liquidi che dei gas.

I condotti di scarico delle acque di rifiuto e delle latrine dovranno avere diametro adeguato alle portate, ma comunque non mai inferiore a cm. 10 per le calate ed a cm. 12 per i collettori. Inoltre, essi non potranno attraversare allo scoperto locali adibiti ad abitazione, anche solo diurna, magazzini e depositi di generi alimentari e laboratori in genere.

La pendenza dovrà essere la massima possibile ma comunque non mai inferiore al 2%.

Le tubazioni dell'acqua potabile devono essere esclusivamente di ferro zincato o di piombo o di altro materiale riconosciuto idoneo dall'Ufficiale Sanitario.

Tutti i condotti, prima di essere ricoperti od in alcun modo na-

scosti, dovranno essere sottoposti all'approvazione dell'Autorità comunale, la quale, dovrà verificarne la loro perfetta impermeabilità ed efficacia e potrà, dove lo creda, fare i dovuti esperimenti le cui spese saranno a carico totale dell'assuntore dei lavori.

## Art. 52

**Canali per la raccolta delle acque meteoriche**

Tutte le coperture dei fabbricati debbono essere munite di canali di gronda (metallici, in cemento- amianto od in altri materiali idonei), sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque piovane ai tubi di scarico opportunamente distribuiti.

In detti canali di gronda è assolutamente vietato immettere acque luride.

I condotti per le acque di scarico dei tetti devono essere in ghisa, in eternit, in plastica od in altro materiale impermeabile, purché ritenuto idoneo dall'Ufficiale Sanitario.

Inoltre, essi dovranno essere in numero sufficiente e di diametro conveniente per smaltire le acque di pioggia, non avere né aperture né interruzioni di sorta lungo il percorso e la giunzione dei tubi, tale da renderli perfettamente impermeabili. Dovranno essere disposti di preferenza, internamente ai muri, in apposito vano da chiudersi, provvisto di griglie in ghisa o cemento per l'aereazione del vano stesso.

Le acque piovane delle coperture, condotte in basso nei modi sopraindicati, e quelle provenienti dalle corti e dai giardini, dovranno essere convogliate e incanalate, a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali servono, nelle apposite fogne stradali.

Detti fognoli dovranno essere costruiti con tubi di materiale impermeabile e con giunture ermetiche, secondo disposizioni dell'Ufficio comunale e dell'art. 50.

Per la loro costruzione, anche se resa obbligatoria dal Comune, deve essere ottenuta la licenza di costruzione, da richiedersi nelle forme stabilite.

Qualora sia modificata la sede e la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli a tutte loro spese, secondo l'esigenza della nuova opera comunale.

Nelle vie e piazze ove manca la fogna comunale, ma vi si trovino solamente cunette e fognoli laterali, potranno essere immesse in questi le acque piovane della copertura e dei cortili, mentre dovrà provvedersi diversamente allo smaltimento delle acque luride, in base a disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale caso per caso.



### Focolari - Canne fumarie - Caldaie Forni - Camini industriali

Ogni focolare, caldaia od apparecchio di combustione in genere, dovrà essere posto su materiali incombustibili ed avere una propria canna fumaria isolata dalle altre e di conveniente sezione; comunque non inferiore a cm. 115, - prolungata al di sopra del colmo del tetto, in modo da assicurare il tiraggio anche ad ambiente chiuso - e dovrà terminare con un fumaio in muratura od altro materiale idoneo, decoroso, bene assicurato alla copertura e realizzato in modo da evitare, in ogni caso, che le esalazioni ed il fumo abbiano ad arrecare danni, molestia o pericolo agli edifici vicini. Le canne fumarie ed i comignoli dovranno essere disposti a distanza non minore di m. 1,00 dalla strada. Qualora si abbiano più canne fumarie vicine, esse potranno essere convenientemente raggruppate.

È consentito di non munire di cappa e canna fumaria gli apparecchi a gas, quando siano usati in locali che:

- abbiano un volume maggiore di cm. 50, purché il consumo orario del gas non sia superiore a 300 litri;
- Siano destinati ad esercizio pubblico, abbiano una o più porte o finestre apertesi all'esterno, di superficie aereante regolamentare, ed il consumo orario del gas non superi i mc. 2,00 per ogni 50 cm. di ambiente.

Per i gas provenienti da lavorazioni di particolare nocuo o provenienti dalle motrici o per il vapore che si scarica da motori od altri apparecchi, debbono essere usati opportuni accorgimenti ed apparecchiature atte ad evitare danni al soggiorno delle persone e delle cose.

I condotti del fumo e del calore, compresi quelli dei caloriferi e quelli di aspirazione, devono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile. Saranno posti a distanza non inferiore a cm. 16 da qualsiasi travatura o tavolato in legname od altra struttura infiammabile. Quando siano posti in vista, dovranno essere isolati con controcanna di sezione maggiore, allo scopo di ricevere tra il condotto e la controcanna un intercapedine di almeno cm. 3. Qualora vengano realizzati entro i muri devono essere disposti in nicchie ricavate nella muratura, di spessore non inferiore a cm. 13, e disposti in modo da lasciare una intercapedine di cm. 3 su ogni lato del vano.

È vietata la costruzione di canne fumarie, condotti del calore o di aspirazione od altri condotti in genere, con canali o tubi in vista sulla parte esterna dei muri.

I locali della caldaia e del deposito combustibile dovranno essere muniti di seramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.

Nel caso che esista un impianto a nafta, gasolio o kerosene, il serbatoio deve essere collocato preferibilmente nel giardino o nel cortile e, quando ciò non sia possibile, potrà essere disposto anche in cantina, o interrato nella stessa. Possibilmente dovrà essere in locale separato da quello della relativa caldaia. La separazione dei due locali deve essere tenuta per mezzo di un muro, possibilmente senza aperture, semplicemente attraversato dai tubi di conduzione del combustibile liquido, ben aderenti al muro.

Qualora esistano comunicazioni fra i due locali, la soglia deve essere rialzata in modo da costituire bacino di contenimento avente capacità superiore a quella del serbatoio.

Qualora l'impianto serva più appartamenti in locale separato, ma non lontano dalla caldaia, dovrà essere disposto un estintore sempre in efficienza.

In questi locali è vietato depositare altri combustibili, anche solidi, stracci, recipienti vuoti e combustibili liquidi e simili.

Nel caso che per mancanza di spazio non sia possibile attenersi alle prescrizioni precedenti, il serbatoio deve essere protetto da un involucro coibente, ben aderente alla sua superficie, oppure essere chiuso fra pareti murarie intonacate internamente ed a tenuta stagna.

I forni ed i camini industriali in genere dovranno avere:

- le pareti isolate dai muri dell'edificio, mediante intercapedini opportunamente ventilate;
- il condotto per l'asportazione dei prodotti della combustione conforme alle sopradette predisposizioni, avuto però riguardo alla natura del forno o del camino ed all'intensità del funzionamento.

I forni per la panificazione dovranno, inoltre, rispondere alle condizioni stabilite dalla Legge 7-11-1949, n. 857.

Senza pregiudizio delle disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile, i camini per uso industriale non dovranno mai essere a distanza minore di m. 8,00 dalla pubblica via. Avranno altezza non minore di m. 30 e superiore di almeno 6 metri all'altezza massima dei colmi dei tetti degli edifici esistenti entro un raggio di m. 40 e essere muniti di parafulmine. Inoltre, dovranno distare dai confini delle proprietà vicine in misura almeno pari alla metà della loro altezza.

L'Autorità comunale, tanto per gli impianti di uso industriale che privato, potrà prescrivere, quando ciò sia ritenuto necessario, l'uso di apparecchi depuratori dei fumi.



Qualora si intenda installare camini metallici a tiraggio meccanico, dovrà essere di volta in volta presentata una domanda a parte alla Autorità comunale, corredando tale domanda con una relazione tecnica giustificativa, con tutti gli elementi necessari, per chiarire ed assicurare il buon funzionamento delle apparecchiature.

#### Art. 54

### Pozzi neri - fosse biologiche - Bacini chiarificatori

Nelle zone ove esiste la fognatura delle acque nere e bianche, è fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti, dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, di allacciarsi le fosse biologiche o altri sistemi di depurazione consentiti dall'Autorità Sanitaria.

Nelle zone di nuova espansione e sviluppo previste dallo strumento urbanistico vigente, il proprietario è tenuto a chiedere agli uffici comunali competenti le indicazioni e la quota di cui all'art. 16.

Per le località sprovviste di fognatura, compresa la zona rurale, è obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), incanalando le acque bianche emesse dalla camera aerobica, in drenaggi artificiali o naturali, che assicurino la innocuità biologica dei liquami filtranti.

La costruzione di pozzi neri a tenuta sarà consentita solamente quando per mancanza di fognatura adatta o di acqua insufficiente, sia esclusa ogni possibilità di impianti depuratori dei tipi sopraindicati.

È vietato immettere nelle fognature stradali i liquami provenienti dai pozzi neri a tenuta. Tutti gli impianti i cui liquami si trovassero abusivamente immessi nelle fognature, nonché quelli delle cosiddette fosse Mouras, (assolutamente vietate), dovranno essere trasformati in regolari impianti di depurazione.

I cosiddetti bottini mobili o fosse asportabili, sono proibiti e quelli esistenti, dovranno essere soppressi e sostituiti con impianti conformi al presente Regolamento.

In ogni caso le caratteristiche degli impianti, per sistema, tipo e modalità di esecuzione, dovranno ricevere l'approvazione dell'Autorità comunale, sentito il parere degli Uffici competenti, e dovranno corrispondere a tutti i requisiti costruttivi e igienici stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

La licenza per eseguire impianti, anche se di tipo generalmente approvati e consigliati dall'Autorità comunale, sarà concessa caso per caso in relazione alle speciali condizioni di altimetria, di ubicazione, di fognatura, etc., esistenti nella località in cui dovrebbe essere eseguito l'impianto medesimo.

L'Autorità comunale ha la facoltà di controllare, sia in corso di opera che a lavori ultimati, ogni lavoro concernente i pozzi neri, fosse biologiche, i bacini chiarificatori, ecc., avendo il potere di negare la abitabilità quando non siano osservate le prescrizioni regolamentari. Ha altresì la facoltà di esaminare lo stato degli impianti esistenti e di ordinare ai proprietari le riparazioni o trasformazioni ritenute necessarie per la tutela della pubblica salute.

Nelle riparazioni e nelle soppressioni dei pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, ecc., dovranno adottarsi, sotto la responsabilità solidale del proprietario e dell'assuntore dei lavori, tutte le cautele suggerite dalla scienza e dalla pratica, per la sicurezza degli operai.

I pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori etc., fuori d'uso o da sopprimersi, devono essere completamente inutilizzati, accuratamente disinfettati con calce viva e riempiti con materiali idonei. In caso di demolizione, tutto il materiale di risulta dovrà essere trasportato immediatamente fuori del centro abitato, in luoghi appositamente designati dalla Autorità comunale.

I pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori etc., dovranno essere collocati all'esterno degli edifici e sempre su suolo privato. Solo quando le necessità costruttive non lo permettano, potranno essere realizzati in sotterranei od in altri locali dell'edificio, purché non siano abitabili e abbiano diretta comunicazione con l'esterno.

I loro muri dovranno essere indipendenti da quelli dell'edificio e distare da questi almeno ml. 2,00. Tale distanza potrà essere ridotta fino a cm. 50 se lo spazio interposto viene riempito con terreno argilloso ben compresso o con calcestruzzo di cemento.

Inoltre, essi dovranno distare almeno ml. 10 dai locali di vendita o deposito di derrate alimentari ed almeno m. 25, da pozzi, cisterne, ed altri serbatoi di acqua potabile, salva la facoltà del Sindaco di concedere minori distanze in casi del tutto eccezionali, ove sia assolutamente provata l'impossibilità di realizzare le suddette distanze, ma con l'osservanza delle prescrizioni che daranno l'Ufficiale sanitario e l'Ufficio Tecnico Comunale.

Quando la costruzione di pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, viene eseguita in calcestruzzo di cemento od in cemento armato od anelli di cemento armato di spessore non inferiore a cm. 10, lo spessore delle pareti e del fondo non dovrà mai essere minore di



cm. 15, in modo da assicurare la perfetta tenuta; lo spessore della copertura potrà essere di cm. 10.

Quando la costruzione è invece in muratura, il pavimento dovrà essere costituito da una gettata di calcestruzzo dello spessore non minore di cm. 25, con sovrapposto uno strato di malta di cemento dello spessore di cm. 15 ed un impiantito di mattoni murati a cemento.

Le pareti saranno costruite con coltrina di mattoni pieni murati a cemento dello spessore non minore di cm. 26 e con rinfianco di calcestruzzo di cemento dello spessore non minore di cm. 15, in modo che lo spessore costante totale non sia minore di cm. 41.

Nel calcestruzzo dovrà essere impiegata ghiaia fine o rena lavata con esclusione di ogni residuo di muratura.

Le pareti che rimanessero fuori terra dovranno avere spessore non minore di cm. 41 ed essere intonacate all'esterno con malta cementizia.

Per l'impiego di altri materiali dovrà ottenersi la preventiva autorizzazione dell'Autorità comunale.

Le pareti interne dovranno essere intonacate a cemento e lisciate su tutta la superficie interna, compresa la soletta di copertura ed il pozzetto di penetrazione; avere gli angoli arrotondati ed il fondo concavo per la facile estrazione delle materie.

I pozzetti di penetrazione saranno eseguiti con pareti di mattoni dello spessore non inferiore a cm. 13 e rinfiancati da uno strato di calcestruzzo di cemento di almeno cm. 13; quando vengono eseguiti con pareti di calcestruzzo di cemento, lo spessore non dovrà essere inferiore a cm. 15.

Tutte le aperture dovranno essere chiuse da due chiusini di metallo o di pietra o cemento a chiusura ermetica; tra i due chiusini, oppure al disopra di essi dovrà collocarsi uno strato di terriccio dello spessore non minore di cm. 20 in modo da garantire una migliore chiusura.

Le aperture di queste fosse che hanno lo scopo di permettere il passaggio di persone addette alla pulizia, non dovranno avere diametro minore di cm. 60.

I pozzi neri, le camere aerobiche delle fosse biologiche e dei bacini chiarificatori, dovranno essere provvisti di condotto diretto di aereazione costituito da materiale non facilmente deteriorabile, di diametro non inferiore a cm. 5, da prolungarsi fino al disopra del tetto e munito in testa di reticella di ottone o di altro metallo non ossidabile, atta ad impedire efficacemente l'ingresso e l'uscita di insetti, come prescritto dall'art. 51.

I pozzi neri non potranno assolutamente essere provvisti di sfiatolo.

Le fosse a depurazione biologica devono essere costituite da due scomparti: l'uno costituente la fossa anaerobica, di dimensioni proporzionate al numero dei servizi ed all'uso dell'edificio, ma comunque non mai inferiore di mc. 2,00; l'altro, costituente la fossa aerobica, di capacità pari ad almeno un terzo di quella anaerobica.

Per gli edifici di abitazione, per i negozi, gli alberghi e gli altri edifici per abitazione collettiva, dovranno inoltre osservarsi le seguenti disposizioni:

- a) - la capacità della fossa anaerobica dovrà essere almeno di mc. 0,100 per ogni persona che può abitare l'edificio, conteggiando:
- per gli edifici di abitazione, una unità per ogni vano abitabile, compresa la cucina, con esclusione delle latrine, bagni, corridoi, ripostigli, etc.;
  - per gli alberghi ed altri edifici similari una unità per ogni letto ricettivo;
  - per negozi: una unità per ciascun vano;
  - per gli edifici industriali, artigianali, magazzini, depositi, autorimesse, etc.: una unità per ogni persona che lavora nella azienda.
- b) - La capacità delle dette fosse non dovrà comunque essere inferiore a mc. 2,00, né superiore a mc. 7,50 e qualora fosse necessario realizzare più di una fossa biologica, in ciascuna di esse, potranno scaricare solamente quelle latrine che complessivamente servono non più di 75 persone, conteggiate come in a), tenendo presente che le latrine che debbono sfociare in fosse biologiche diverse dovranno avere tubazioni e collettori di scarico indipendenti fra di loro, fino all'origine, anche se appartenessero alla stessa colonna.

I bacini chiarificatori sono tollerati solamente in unità di abitazioni isolate ed indipendenti, con un numero di vani abitabili non superiore a 15.

È consentito l'uso di bacini chiarificatori prefabbricati, purché brevettati ed accettati dall'Autorità comunale.

Tutte le norme suddette dovranno essere adottate anche nel caso di restauri e ove ciò non sia possibile, si seguiranno le norme che, caso per caso, verranno prescritte dall'Autorità comunale.

I pozzi neri, le fosse biologiche, i bacini chiarificatori etc., che non potessero efficacemente essere riparati, dovranno essere soppressi a cura e spese del proprietario e ricostruiti in conformità del presente Regolamento, entro il termine che sarà assegnato dall'Autorità comunale.



## Art. 55

**Pozzi e cisterne**

Chiunque intenda utilizzare con impianti fissi le acque del sottosuolo, di sorgente o piovane, dovrà in ogni caso, farne preventiva domanda al Sindaco, documentandola sulla ubicazione dell'opera, il modo di captazione dell'acqua, la sua distribuzione ed utilizzazione.

Le opere di presa dovranno essere costruite con manufatti riconosciuti dall'Ufficiale Sanitario.

Il Sindaco, previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, rilascerà regolare autorizzazione, riservandosi però il diritto di revocarla per giustificati motivi di tutela igienica.

I pozzi e le cisterne od altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile, dovranno essere costruiti con buona muratura di mattoni pieni, murati con malta di cemento od in calcestruzzo e rivestiti internamente con intonaco di malta di cemento per lo spessore di almeno cm. 2,00, tale da impedire, comunque, le infiltrazioni di acqua inquinata superficiale o profonda del suolo sottostante o circostante. Il terreno circostante, almeno per una distanza di ml. 2,00 dal bordo esterno del pozzo o della cisterna, dovrà essere pavimentato con un vespaio dell'altezza di almeno cm. 40 e soprastante battuto di cemento, contenente idonei materiali impermeabili, avente una pendenza di almeno il 2% per ottenere un sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.

Pozzi e cisterne dovranno essere eseguiti lontano da ogni ragione o causa di inquinamento del terreno circostante, tenuto conto della direzione del movimento della falda acquifera. Dovranno distare almeno 25 metri dai pozzi neri, dalle concimaie, bottini, fossi di scolo ed altri depositi inquinanti e non aprirsi ad un livello inferiore rispetto ad essi.

Solo in casi eccezionali, il Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario, può concedere che una tale distanza sia diminuita.

In ogni caso, l'acqua, prima dell'uso, dovrà essere sottoposta all'analisi chimica e batteriologica.

Se non è stata accertata e dichiarata la potabilità dell'acqua, è fatto divieto di usarla per alimentazione, lavatura di ortaggi, preparazione di sostanze alimentari e di bevande, nonché per la lavatura dei recipienti destinati a contenere dette sostanze o bevande.

Le cisterne saranno autorizzate solamente ove non sia possibile, in altra maniera, la provvista di acqua potabile.

I pozzi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura o calcestruzzo, munita di sportelli chiudibili.

Le cisterne dovranno avere un ampio pozzetto ove l'acqua possa depurarsi per filtrazione ed essere costruite in modo da potersi facilmente pulire. Dovranno inoltre essere munite di speciale dispositivo che consenta la fuoriuscita della prima acqua piovana e, sia la cisterna sia i pozzetti, dovranno essere convenientemente aereati.

La loro capacità deve essere calcolata in rapporto al numero degli abitanti e del capi di bestiame.

L'attingimento dell'acqua, sia dai pozzi che dalle cisterne, potrà farsi esclusivamente attraverso pompe aspiranti.

Nella zona circostante i pozzi e le cisterne, è vietato cospargere il terreno di esteri fosforici ed antiparassitari in genere.

Per i pozzi tubolari saranno dettate disposizioni di volta in volta dagli Uffici tecnico e di Igiene.

## Art. 56

**Concimaie**

Le concimaie non sono ammesse nei centri abitati del Comune. Per la tenuta del letame o per la costruzione ed ubicazione delle concimaie, dovranno osservarsi le prescrizioni del T. U. delle leggi sanitarie 27-7-1934, n. 1265, e quelle particolari che saranno prescritte di volta in volta dal Prefetto. Dovranno essere costruite in maniera tale da essere perfettamente impermeabili e ubicate a distanza non inferiore a m. 25 dalla casa di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile, nonché dalla pubblica via; inoltre, non potranno attuarsi ad un livello superiore a quello dove si apre il pozzo per l'acqua potabile.

Sarà facoltà del Sindaco, dietro parere dell'Ufficio Sanitario, in casi eccezionali e purché la concimaia sia a valle, rispetto alla direzione del movimento della falda acquifera sotterranea ed il terreno soprastante si presenti in condizioni tali da garantire una assoluta impermeabilità, di concedere che la suddetta distanza possa essere ridotta, e ciò potrà essere fatto anche nel caso che sia dimostrato di attuare un nuovo tipo di concimaia la quale per costruzione e sicurezza di funzionamento, offra le maggiori garanzie dal punto di vista igienico.

La superficie della platea non deve essere inferiore a mq. 4,00 per ogni capo di bestiame normalmente tenuto nella stalla.

La platea di ammassamento del letame deve possedere gli stessi requisiti della concimaia ed essere dotata di muretto perimetrale e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.



### Ricoveri per gli animali

Non sono ammessi nei centri abitati del Comune.

È vietato costruire abitazioni appoggiate direttamente ai muri perimetrali dei ricoveri degli animali, ovvero situate al di sopra dei medesimi.

Quando non sia assolutamente possibile realizzare ciò, il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario ed il Tecnico comunale, potrà consentire la costruzione di case appoggiate ai muri di detti ricoveri, purché non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazione e non abbiano aperture nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazione, a distanza minore di m. 3,00.

È altresì vietato costruire i solai delle stalle, quando formino un solo corpo con la casa di abitazione, mediante strutture in legno.

Qualora venisse consentito di adibire i locali esistenti sopra la stalla, ad abitazione (purché solo diurna), fra il solaio della stalla ed il pavimento di tale ambiente, dovrà essere interposto uno strato di cemento o altro materiale impermeabile.

In ogni caso i ricoveri per animali, abitazioni coloniche e loro annessi, dovranno essere posti ad una distanza dalla pubblica via, non inferiore a quella prescritta dal D. M. n. 1404 dell'1-4-1968, né recare molestia alcuna alle abitazioni vicine, tenendo presente:

- a) - Distacchi dalle autostrade, raccordi autostradali ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona, ml. 60;
- b) - Distacchi dalle strade di grande comunicazione o di traffico elevato; strade statali per traffici internazionali e di grande comunicazione, raccordi autostradali, strade a scorrimento veloce, ml. 40;
- c) - Distacchi di strade di media importanza; statali non comprese nel punto b), strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a ml. 10,50; ml. 30;
- d) - Distacchi da strade di interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria del punto c); ml. 20,00.

Qualunque locale adibito a ricovero di animali, dovrà essere costruito in maniera da impedire assolutamente il disperdimento nel terreno circostante, dei liquami e delle materie di rifiuto ed essere bene illuminato e ventilato.

L'altezza del vano misurata dall'imposta della copertura non dovrà essere minore di m. 3,00 e la cubatura dovrà essere di almeno mc. 22 per ogni capo di bestiame grosso; di almeno mc. 30 per ogni bovina lattifera; di almeno mc. 15 per ogni capo di bestiame minuto e di almeno mc. 3,00 per gli animali da cortile.

Al ricambio dell'aria si provvederà anche con finestre a Wasstass.

I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie, saranno costruite con materiale impermeabile e lavabile; le cunette inoltre, devono finire in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili, collocato fuori del ricovero.

Le pareti dei locali devono essere intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile all'altezza di m. 2,00 dal pavimento.

Ove sia possibile, gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua corrente od almeno, sarà disposto che essa scorra abbondantemente dopo l'abbeveramento. Tutti gli spigoli dovranno essere lisci ed arrotondati.

Dovrà curarsi la protezione contro le mosche con reticelle alle finestre e tende a bacchette alle porte, tinteggiando le pareti di colore bleu oltremare ed impiegando eventualmente insetticidi.

Le stalle per vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, polli, etc. mediante tramezzi in muratura fino al soffitto, né avere diretta comunicazione con i medesimi a mezzo di porte o finestre. Dovranno essere completate di locali destinati alla lavatura dei recipienti ed al deposito ed alla filtrazione dell'acqua, dotati di acqua potabile, con pavimenti lavabili a balza pure lavabile di altezza non inferiore a m. 2,00 e separati dalle stalle e da altri vani a mezzo di tramezzature in muratura fino al soffitto.

Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame dovrà essere allontanato ogni giorno e portato alle apposite concimaie.

Tra la stalla ed il fienile e l'abitazione, qualora vi sia continuità nel fabbricato, dovrà essere creato un muro tagliafuoco dello spessore non inferiore a cm. 38, costruito con mattoni murati a malta di cemento e reso impermeabile; oppure di calcestruzzo dello spessore di cm. 15. Detto muro dovrà proseguire oltre il manto di copertura per una altezza non inferiore a m. 1,00.

Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitarne l'aerazione allo scopo di evitare il pericolo dell'auto-combustione derivante dalla fermentazione dei foraggi.

La tenuta di animali dovrà essere autorizzata dall'Autorità comunale, e ciò, anche per le località e per i ricoveri nei quali, fino alla entrata in vigore del presente Regolamento, gli animali venivano tenuti senza autorizzazione.



## Art. 58

**Edifici a destinazione particolare**

Gli edifici o parte di essi destinati ad uso albergo, alloggio o ricovero temporaneo di persone od aventi particolari destinazioni, dovranno corrispondere alle norme più restrittive dettate dalle leggi o regolamenti o da prescrizioni di Pubblica Sicurezza.

In particolare:

Gli alberghi saranno assoggettati ai disposti del Regolamento 24-5-1925, n. 1102 e successive disposizioni;

Gli edifici per riunioni e spettacoli, alle norme del D. M. 15-2-1951, n. 16 e successive disposizioni;

Gli impianti sportivi, alla preventiva approvazione della Commissione del Comitato olimpico italiano ai sensi del D. L. 2-6-1939, n. 39 e successive disposizioni;

I mattatoi e macelli saranno soggetti alle disposizioni del D. L. 3-8-1890, n. 7045 e del D. L. 20-12-1928 n. 3298, con le successive disposizioni;

Le autorimesse ed i locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali infiammabili, dovranno rispondere alle norme del D. M. 31-7-1934 e successivi.

Le officine e le autorimesse dovranno essere attrezzate in modo che i rumori prodotti dai motori, siano essi relativi agli autoveicoli ospitati che al macchinario od alla attrezzatura relativa alla lavorazione o comunque connessa alla gestione del locale, non arrechino molestia o disturbo alle abitazioni vicine.

## Art. 59

**Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole**

Per gli edifici o locali di aziende industriali, commerciali, o per le loro dipendenze, in cui debbono presumibilmente operare più di cinque operai, l'interessato dovrà darne notizia all'ispettorato del lavoro competente per territorio, per i provvedimenti da adottarsi in conformità dell'art. 40 del Regolamento d'Igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 Aprile 1927, n. 530.

I progetti relativi, oltre ai requisiti del presente Regolamento, dovranno corrispondere a quelli del predetto Regolamento d'Igiene del lavoro.

In ogni caso, ogni persona dovrà disporre di una cubatura di almeno mc. 10 ed una superficie di almeno mq. 2,00.

I valori relativi alla cubatura ed alla superficie si intendono lordi, cioè senza detrazione dei mobili, macchine, impianti fissi.

Dovrà disporsi inoltre, un adeguato numero di servizi igienici, in modo da aversi almeno una latrina, costituita da vaso e lavandino, per ogni 20 persone.

Particolare cura dovrà dedicarsi all'organizzazione relativa allo smaltimento dei rifiuti, da rendersi innocui ed inodori, osservando le norme che l'Ufficio Tecnico Comunale e quello di Igiene impartiranno per il caso.

Dovranno altresì osservarsi le disposizioni del D. P. R. 27 Aprile 1955, n. 547.

Gli edifici da adibirsi per l'esercizio di industrie o attività artigianali non potranno essere costruiti che nelle zone appositamente previste dallo strumento urbanistico e con l'osservanza delle norme relative al tipo industriale e artigianale consentito e previsto.

Resta vietato l'ampliamento di stabilimenti industriali esistenti nelle zone residenziali del Comune o la destinazione a stabilimento ed esercizio industriale di edifici ivi esistenti nelle zone non all'uopo destinate.

È inoltre in facoltà del Sindaco disciplinare l'esercizio di essi con le norme da stabilire caso per caso, quando rechino incomodo o molestia.

## Art. 60

**Depositi - Magazzini**

I muri dovranno avere intonaci lisci ed imbiancati, preferibilmente a calce. Quelli dei depositi magazzini di derrate alimentari, fino all'altezza di m. 1,80 dal pavimento, dovranno essere verniciati o rivestiti con materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti dovranno essere realizzati con materiale tale da consentire ampio e facile lavaggio. I pozzetti di raccolta delle acque dovranno essere sempre muniti di chiusura idraulica.

L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione dei locali.

Particolari norme potranno essere dettate dal Sindaco nel caso di magazzini, laboratori speciali adibiti a lavorazioni o a materie putrescenti o comunque dannose e moleste.

## Art. 61

## Case rurali

Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone che il piano urbanistico classifica come agricole o destinate, almeno prevalentemente, al funzionamento delle aziende agricole, mentre non saranno considerate tali, le case che, pur sorgendo in dette zone, abbiano carattere prettamente residenziale, anche se stagionale, come ville, villini, chalets, etc.

Le case rurali, oltre che a corrispondere alle norme del presente Regolamento, dovranno avere i seguenti requisiti:

- a) - Ogni abitazione deve avere un numero di camere da letto sufficiente alla famiglia, aventi le caratteristiche di cui all'art. 45;
- b) - Ogni abitazione deve essere fornita di uno o più appositi locali atti a garantire la buona conservazione dei prodotti e delle scorte destinate al consumo familiare. Per la conservazione e manipolazione dei prodotti agricoli, l'edificio colonico deve essere dotato di un apposito locale provvisto di mezzi necessari;
- c) - I tetti, i cortili, le aie, le latrine, le porte, gli anditi, le scale, i pianerottoli, i corridoi, ed in genere ogni parte che compone lo edificio, devono corrispondere, almeno, alle misure minime prescritte ed alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene, della pulizia. I coloni sono responsabili rispetto alle autorità comunali, circa l'uso dei vani da loro abitati ed usati.
- d) - I dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli, devono avere un volume di almeno 10 mc. per ogni individuo ricoverato, essere bene asciutti e con aperture regolamentari.  
È vietato destinare al ricovero di persone, le tettoie, porticati, pagliai ed in genere qualunque locale non protetto dalla umidità del suolo e dagli sbalzi della temperatura esterna;
- e) - Le abitazioni rurali debbono essere collegate alla più vicina strada comunale o vicinale da una strada percorribile in ogni stagione dell'anno, oltre che dai normali veicoli, anche da automezzi privati o di intervento pubblico;
- f) - Ogni podere o casa rurale, ove si eserciti la coltura industriale degli ortaggi, dovrà essere provvisto di apposita vasca costruita in muratura o calcestruzzo e rivestita in materiale facilmente lavabile e disinfettabile, alimentata da acqua di buona qualità che si possa frequentemente rinnovare, per il lavaggio e rinfrescamento dell'ortaggio stesso.

Dovrà altresì essere provvista di appositi locali ben puliti ed areati, per il deposito, la cernita e la conservazione commerciale dei prodotti.

Negli orti è in ogni caso proibito l'innaffiamento dei terreni con acque luride e con materie fecali umane;

- g) - Nelle case coloniche, le finestre delle cucine e dei locali adibiti a deposito di commestibili, devono essere munite di reti atte ad impedire l'entrata delle mosche ed altri insetti.  
Le porte dei locali adibiti ad abitazione, che hanno diretto accesso dall'esterno, dovranno avere apposito sistema di protezione.  
Le stalle, le concimaie ed i depositi di materiali in putrefazione, debbono essere irrorati di materiali disinfettanti nei mesi da aprile a novembre, compresi.  
Le pozze di acque stagnanti che siano a distanza minore di m. 50 dalle abitazioni, debbono essere cosparse di sostanze atte ad impedire il riprodursi ed il propagarsi di insetti nocivi;
- h) - Le pareti della cucina, delle latrine e dei bagni devono essere tinteggiate con latte di calce almeno una volta l'anno; quelle dei rimanenti locali, almeno una volta ogni tre anni;
- i) - Il Sindaco nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato, potrà fare eseguire dall'Ufficiale Sanitario o da tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle case di abitazione, ai cortili, alle latrine, ai condotti ed alle fognature private, nonché ai sistemi di approvvigionamento idrico ed alle stalle, al fine di constatare la rispondenza dell'edificio alle condizioni e norme contemplate nel presente Regolamento.  
Il Sindaco sentito l'Ufficiale Sanitario, potrà far operare i suoi Organi per sopprimere quelle cause di insalubrità che si manifestassero nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai, etc., che all'imperfetto funzionamento degli impianti od alla voluta inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.



## NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE

### Art. 62

#### Norme tecniche generali

In qualsiasi opera edilizia devono essere osservate le buone regole dell'arte del costruire; in particolare:

- a) - È vietato costruire edifici su terreni sedi di frane in atto o potenziali, o sul confine fra terreni di differenti caratteristiche meccaniche. Nei suoli in pendio è consentita la sistemazione a ripiani, i quali dovranno avere larghezza adeguata al loro dislivello ed alla particolare consistenza dei terreni;
- b) - Le fondazioni, ove possibile, devono posare su roccia lapidea opportunamente distemate in piani orizzontali e denudate del capellaccio, ovvero incassate in roccia sciolte coerenti, purché di buona consistenza ed opportunamente protette dall'azione delle acque. Quando non sia possibile raggiungere i terreni di cui sopra e si debba fondare su terreni di riporto o, comunque, su terreni sciolti incoerenti, si devono adottare i mezzi più appropriati suggeriti dalla tecnica e dall'arte del costruire, per ottenere una sufficiente fondazione, tenendo opportuno conto dell'escursione della falda freatica sotterranea.
- Il piano di appoggio delle fondazioni dovrà assicurare in ogni caso una reazione alle sollecitazioni trasmesse dall'opera, compatibile con le strutture.
- Per le opere che non siano di edilizia ordinaria (ponti, viadotti, torri ed in genere, costruzioni speciali con prevalente sviluppo verticale, soggette alla Legge 25-11-1962, n. 1684) e per edifici di particolare importanza, soggetti in base alle leggi vigenti al preliminare parere degli organi di consulenza dello Stato, i progetti dovranno essere accompagnati da una relazione geologica, redatta da persona di riconosciuta competenza in materia, sulle caratteristiche del suolo e sul suo prevedibile comportamento nei riguardi delle azioni sismiche, anche se l'area su cui sono progettati gli edifici suddetti, non ricade nelle zone di località dichiarate sismiche agli effetti della predetta legge n. 1684;

- c) - I muri di fondazione dovranno essere costruiti o con calcestruzzi idraulici o cementizi o con murature di pietrame o mattoni e malte idrauliche. Sono ammesse murature di pietrame a sacco solo se confezionate con malte di calce e pozzolana;
- d) - Le murature in elevazione devono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali ed accurati magisteri. Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottolame se non convenientemente speccato e lavorato. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da ricorsi orizzontali di mattoni pieni a due filari o da fasce continue di conglomerato cementizio dello spessore non inferiore a cm. 12 estesi, nell'uno o nell'altro caso, a tutta la larghezza del muro. La distanza reciproca di tali ricorsi o fasce non deve superare ml. 1,60 da asse ad asse.
- I progetti devono essere corredati dai calcoli di stabilità delle principali strutture portanti. I solai dei piani di abitazione devono essere calcolati per un sovraccarico accidentale di almeno 200 Kg. a metro quadro.
- e) - Le strutture dei piani fuori terra ed in particolare le ossature delle coperture non devono, in alcun caso, dare luogo a spinte. Le murature portanti devono essere solidali tra loro mediante opportune ammorsature agli innesti ed agli incroci, evitando in modo assoluto di ubicare ivi, canne fumarie e vuoti di qualsiasi genere;
- f) - Le travi in ferro dei solai a voltine e tavelloni devono essere anegate ed ancorate nei telai di cui al seguente comma. Nei casi in cui le murature portanti abbiano spessore di 40 oppure di 30 cm., gli appoggi non possono essere inferiori a cm. 30 o cm. 25 rispettivamente. Nei corpi di fabbrica multipli, le travi degli ambienti contigui devono essere, almeno ogni ml. 2,50, rese solidali tra loro in corrispondenza del muro comune di appoggio;
- g) - In tutti i fabbricati in muratura si deve eseguire in corrispondenza dei solai di ogni piano e del piano di gronda, un cordolo in cemento armato sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti. Tali cordoli devono essere estesi a tutta la larghezza dei muri su cui poggiano ed avere una altezza minima di cm. 20. La loro armatura longitudinale deve essere costituita da almeno quattro barre di acciaio in tondo liscio o nervato, ma in corrispondenza di ciascun angolo e delle legature trasversali, devono essere poste alla distanza di 25 ÷ 30 cm. Il peso complessivo della armatura non deve risultare, in nessun caso, inferiore a 50 Kg. per mc. di conglomerato;

h) - I solai in cemento armato, normale o precompresso, e quelli di tipo misto, anche quando prefabbricati, devono essere incastrati nei cordoli di cui alla lettera precedente. Questi non devono avere altezza minore di quella complessiva del solaio contiguo o della maggiore dei solai contigui.

I solai di tipo misto devono essere eseguiti tenendo presenti le norme vigenti, all'atto dell'inizio dei lavori, per la esecuzione e la accettazione dei solai in conglomerato cementizio con laterizi e con armatura metallica;

i) - Per tutte le strutture in cemento armato, normale o precompresso, debbono essere osservate le prescrizioni per l'accettazione dei leganti idraulici e, per la loro esecuzione, le norme relative alle opere in conglomerato cementizio semplice od armato od in precompresso vigenti al momento dell'inizio dei lavori.

Per tutti gli altri materiali da costruzione devono essere osservate le norme di legge vigenti per la loro accettazione;

l) - È vietato di eseguire modifiche e lavori di grande riparazione ad edifici non rispondenti al presente regolamento edilizio, per strutture e per altezze, in rapporto alle larghezze stradali, a meno che non si tratti di fabbricati di eccezionale importanza storica, artistica ed archeologica.

È fatto obbligo ai proprietari, allorché si dovesse provvedere a riparazione dovute a guasti del tempo oppure per la trasformazione di edifici esistenti, di ridurre, riparare o ricostruire gli edifici stessi secondo le norme precedenti e secondo quelle contenute nel presente regolamento.

#### Art. 63

### **Tipo di struttura da adottare negli edifici pubblici e privati**

Gli edifici pubblici o privati con sette o più piani, entro e fuori terra, devono essere costruiti con ossatura portante in cemento armato o metallica.

Particolari strutture portanti, che non rispondono alle predette caratteristiche, potranno essere ammesse purché di provata idoneità. La relativa dichiarazione verrà rilasciata dal Presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici su conforme parere dello stesso Consiglio.

#### Art. 64

### **Isolamento delle murature dall'umidità**

Le fondazioni dovranno essere separate dalle murature soprastanti mediante stratificazioni impermeabili di asfalto o altri isolanti in genere, per impedire l'ascesa dell'umidità.

Anche le murature separate dal terreno circostante da fossati di isolamento (intercapedini o scannafossi), dovranno essere intonacate verso la stessa intercapedine con malte idrofughe oppure isolate mediante stratificazioni impermeabili come previste dal 1° comma.

Le intercapedini dovranno essere coperte, qualora alla base abbiano larghezza inferiore a ml. 1,50; dovranno essere opportunamente ben aerate ed in ogni caso, alla base della intercapedine, dovrà essere disposto un canaletto di raccolta delle acque di infiltrazione, col fondo ad almeno cm. 30 al di sotto del pavimento del vano corrispondente.

#### Art. 65

### **Materiali vecchi**

Nella costruzione di edifici nuovi, nel riattamento di quelli esistenti e nei reinterri, non si possono impiegare materiali provenienti da demolizione di vecchi pavimenti e vecchi muri salnitri, come pure terra proveniente da luoghi malsani ed in genere, materiali igroscopici o non ben puliti.

#### Art. 66

### **Intonaci**

Tutte le pareti dei locali interni, che non siano rivestite di materiali idonei consentiti, dovranno essere intonacate.

Qualora vi appaiono tracce di umidità, si dovranno eseguire opere adatte a rendere i muri perfettamente asciutti, impiegando, se del caso, materiali idrofughi idonei oppure apposite intercapedini.

Tutti gli appartamenti ad uso abitazione, sia civile che rurale, dovranno essere completamente ritinteggiati, compresi gli infissi interni, ad ogni cambiamento di inquilino od in seguito al verificarsi di malattie infettive.



## Art. 67

**Rifiniture interne**

Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per l'abbellimento degli ambienti, non devono contenere le sostanze nocive vietate dal R. D. L. 7-1-1923, n. 76.

## Art. 68

**Pavimenti**

Tutti i locali, comprese le soffitte, i solai morti, i sotterranei e le cantine, dovranno essere pavimentati con materiale idoneo.

I pavimenti devono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti suggellati in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero ai parassiti.

## Art. 69

**Solai e balconi**

È vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi prospicienti sia il suolo pubblico che quello privato, salvo il caso di costruzioni di carattere speciale e costituite da non più di due piani, compreso il terreno.

Le suddette prescrizioni valgono anche nel caso di restauro di balconi esistenti.

## Art. 70

**Coperture**

Le coperture degli edifici potranno essere a tetto o terrazza.

Il malto della copertura a tetto potrà essere eseguito con tegole o curve o piane (marsigliesi, tegole, etc.) in cotto, od anche con altri

materiali (fibrocemento, metalli etc.), purché ritenuti idonei dalla Commissione Edilizia.

In particolari casi il Sindaco potrà prescrivere il tipo di manto da adottarsi. In caso di copertura a terrazza, la superficie esterna dovrà essere opportunamente impermeabilizzata o anche pavimentata ed avere una pendenza minima del 2%, in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.

Tanto nelle coperture a tetto che in quelle a terrazza, dovranno essere disposti canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%, con numero adeguato di pluviali con bocchettoni atti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane. I bocchettoni saranno muniti di griglia metallica a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione.

Nei locali abitabili sotto le terrazze o sotto il tetto, dovrà essere costruita una intercapedine, anche parallela alla falda del tetto od alla pendenza della terrazza, ventilata e distaccata di almeno cm. 20, realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato oppure con stucchiato metallico.

È consentito sostituire la predetta camera d'aria con opportuni materiali isolanti, purché il potere isolante complessivo della copertura, sia almeno pari a quello di un muro di mattoni pieni dello spessore di cm. 60.

È comunque vietato l'impiego di materiali inquinati od eccessivamente idroscopici.

Nei centri abitati, la pendenza del tetto normale a falde, non potrà essere superiore al 40%.

I tetti in legno, se di lunghezza superiore a m. 30, devono essere attraversati, trasversalmente ogni 20, da muri di sicurezza contro gli incendi (muri tagliafuoco) dello spessore di almeno cm. 30, di profondità, pari a quella dell'edificio, e di altezza non inferiore a cm. 60 oltre il manto della copertura. Eventuali vani praticabili, posti nel sottotetto, dovranno essere separati da tramezzi in muratura. Le aperture di comunicazione, saranno munite di serramenti incombustibili e difficilmente disgregabili.

Gli abbaini dovranno distare almeno m. 3,00 dai suddetti muri tagliafuoco e dai fronti del fabbricato.

Il Sindaco, in relazione a particolari casi, potrà ordinare che il muro tagliafuoco venga costruito anche sui muri di confine tra due fabbricati. È vietato l'uso di paglia, legno od altri materiali infiammabili per la copertura dei tetti.

## Art. 71

**Isolamento acustico**

L'isolamento acustico dei locali, pur non essendo obbligatorio l'uso di particolari materiali, dovrà essere particolarmente curato con adatti magisteri, in particolare nell'isolamento di appartamenti contigui.

## Art. 72

**Ascensori e montacarichi**

La costruzione, la installazione, la manutenzione e l'esercizio degli ascensori e montacarichi, sono regolate dal D. L. 31-8-1945, n. 600, modificato dal D. L. C. P. S. 30-6-1947, n. 627, nonché dalla Legge 24-12-1942, n. 1415 per le autorizzazioni.

Non è obbligatoria l'installazione di ascensori per raggiungere il 6° piano, ma obbligatoria dal 6° piano in su. Tuttavia, è da raccomandarne l'uso dal 4° piano.

## CAPO VI°

**ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI**

## Art. 73

**Cautele contro danni e molestie durante i lavori  
Recinzione dei cantieri**

Chiunque voglia eseguire opere edilizie, siano nuove costruzioni, riforma o demolizioni, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone o a cose ed attenuare, quanto più è possibile, gli incomodi che i terzi potrebbero risentire della esecuzione delle opere.

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, con assito od altro materiale di aspetto decoroso.

L'assito dovrà essere eseguito prima di iniziare i lavori ed essere solido e decente, alto non meno di m. 3,00 e formato da tavole dello spessore di almeno cm. 2, avvicinate l'una dall'altra, oppure con lamiere metalliche lisce od ondulate.

I serramenti delle aperture d'ingresso di tali recinti, dovranno aprirsi all'interno ed essere muniti di serratura e tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.

Tutti i materiali e gli ordigni di costruzione o di demolizione dovranno essere posti o conservati nell'interno del recinto di cantiere.

Quando l'assito o recinzione può recare disturbo al transito od alla circolazione sulla pubblica via, il costruttore potrà essere dispensato dalla esecuzione dello stesso, ma in questo caso, dovrà eseguire i ponteggi necessari a sbalzo, provvedendo convenientemente alla sicurezza dei passanti.

In particolari circostanze il Sindaco potrà prescrivere l'osservanza di determinate norme a tutela dell'incolumità pubblica e della libertà di transito.

Alle disposizioni precedenti potrà derogarsi quando si tratti di lavori di poca entità e di breve durata, di tinteggiatura dei prospetti, di ripulitura dei tetti. In tali casi dovranno tuttavia, collocarsi alle estremità del cantiere, segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.



Quando le opere di chiusura richiedano l'occupazione temporanea di area pubblica, l'esecutore dei lavori è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione al Sindaco presentando una domanda, contenente fra l'altro:

- a) - l'indicazione del suolo pubblico che si richiede di recingere;
- b) - l'altezza della recinzione;
- c) - durata dell'autorizzazione.

Occorrendo, la domanda dovrà essere corredata dei disegni indicanti la località e l'estensione dell'area da occuparsi.

Al termine dei lavori devono essere rimesse in pristino, a cura e spese dell'esecutore, tutte le opere stradali, igieniche e quant'altro di uso pubblico fosse stato manomesso in conseguenza dei lavori. Quando il proprietario ritenga necessario, nel proprio interesse, di procedere ad uno strato di consistenza delle opere alterate, potrà farlo in base a domanda al Sindaco, in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico comunale, purché la richiesta sia fatta prima di porre mano ai lavori di demolizione delle recinzioni.

#### Art. 74

### Segnalazioni dei cantieri

Le recinzioni devono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per ml. 2,00 da questi.

In ogni angolo dovrà essere posta una lanterna o lampada a luce rossa da mantenersi accesa, a cura e spese del proprietario, dalla sera al mattino, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale.

Tali segnalazioni luminose dovranno essere collocate in tutti gli angoli del recinto in modo da renderlo facilmente visibile.

#### Art. 75

### Ponti e scale di servizio

I ponti di servizio devono avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori ed impedire la caduta dei materiali.

Per i ponti ordinari si osserveranno le norme seguenti:

Le abetelle (piantane), quando siano di altezza superiore a m. 8, saranno composte di legni accoppiati per tutta la loro lunghezza e fino ad un metro almeno, sopra l'ultimo ponte di lavoro.

Per i collegamenti dei legnami si devono impiegare fasciature di ferro inchiodato od altro sistema equipollente, escluse le funi di canapa o di altra fibra. In modo analogo debbono pure essere assicurati i beccatelli, per il cui collegamento ai travi, ai quali aderiscono, non può essere usata la semplice chiodatura ma occorrerà fasciarle con lamiera in ferro.

Le impalcature saranno formate con tavole dello spessore di almeno mm. 35, debitamente assicurate ai sottostanti travicelli. Speciale riguardo dovrà usarsi nelle impalcature dei ponti a sbalzo o di quelli che sono sostenuti da antenne non racchiuse verso lo spazio pubblico da assiti, in modo che la viabilità cittadina sia garantita da qualsiasi pericolo, danno o molestia.

Ogni impalcatura sopra cui si compiono dei lavori, deve sempre avere un sottoponte ad una distanza non maggiore di m. 2,50.

Tale distanza nell'interno dei locali potrà essere aumentata fino a m. 4,00, quando il sottoponte sia costituito da un'impalcatura completa di sufficiente resistenza.

I ponti e le rampe devono essere muniti di parapetti composti di almeno due robusti correnti, dei quali l'inferiore, costituito da una tavola poggiante sulla impalcatura.

Le fronti dei ponti verso strada devono essere munite di stuoie o graticci di giunchi, od altrimenti chiuse, in modo da evitare la caduta di oggetti o materiali sulla strada.

Analoghe norme e cautele devono usarsi anche quando le impalcature siano costituite da strutture in ferro tubolare o simili.

I costruttori ed esecutori di qualsiasi opera hanno l'obbligo, per tutto quanto si riferisce alla esecuzione delle opere stesse, di usare tutte le provvidenze ed i migliori sistemi suggeriti dalla scienza e dalla arte per evitare qualunque causa di danno alle persone addette al lavoro, ad ogni altra persona ed anche alle cose in genere.

Il Sindaco potrà prescrivere tutte le opere integrative che riterrà a tal riguardo necessarie ed opportune.

Nelle prove di resistenza delle impalcature ed in genere di tutte le parti che costituiscono l'apparato eretto per la costruzione o riparazione di edifici, si dovranno adottare tutte le cautele che valgono ad allontanare ogni pericolo per le persone.

## Art. 76

**Demolizione - Scavi - Materiali di risulta**

Nelle demolizioni di strutture edilizie si dovrà procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce, come puntelli, armature provvisorie diverse, etc. e ciò in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si dovrà evitare il sollevamento della polvere, sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia innaffiando abbondantemente i manufatti o le materie demolite.

È vietato gettare materiali demoliti od altro dall'alto dei ponti, dall'interno degli edifici o dai tetti. Essi dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi.

Rimane vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico fuori della recinzione.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a totali sue spese.

I lavori di scavo dovranno essere eseguiti adottando tutte le cautele adatte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni devono essere trasportati agli scarichi pubblici fissati dall'Ufficio Tecnico comunale, previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario.

I materiali di risulta posti negli scarichi pubblici, dovranno essere sistemati in modo da non formare cavità od altre ineguaglianze che si prestino al ristagno dell'acqua.

## Art. 77

**Nettezza delle strade**

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente netta per tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle sue immediate vicinanze.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura a mezzo di carri, autocarri, carriole, etc., deve provvedere che il mezzo adoperato sia caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto.

Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, si dovrà immediatamente provvedere alla pulizia del suolo pubblico sporcato.

## Art. 78

**Fontane e fontanelle pubbliche**

Nessuno può servirsi per l'esecuzione di opere edilizie dell'acqua defluente dalle fontanelle e fontane pubbliche, salva esplicita autorizzazione dell'Autorità comunale.

## Art. 79

**Prevenzione degli infortuni**

Il costruttore dovrà adottare tutte le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori. Oltre a quanto già prescritto dal presente regolamento, valgono le prescrizioni del R. D. 14-4-1927, n. 530 e del D. P. R. 27 Aprile 1955, n. 547, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti che siano vigenti durante l'esecuzione dei lavori.

## Art. 80

**Edifici dichiarati anti igienici o pericolanti**

Nel caso che edifici vengano riconosciuti e dichiarati anti igienici dall'Ufficiale Sanitario o pericolanti o pericolosi per gli inquilini e per la sicurezza pubblica dall'Ufficio Tecnico ed altre autorità competenti, il Sindaco ha facoltà di intimare al proprietario od ai proprietari di procedere all'esecuzione di opere per portare gli edifici a condizioni ammissibili, oppure procedere anche alla loro demolizione, assegnando un congruo termine.

Se il proprietario non ottempera nei termini a quanto ordinato, il Sindaco ha facoltà di procedere d'Ufficio e in danno del proprietario all'esecuzione dei lavori necessari o anche alla demolizione di tutto o parte dell'edificio, nell'interesse pubblico.



## CAPO VI\*

## NORME URBANISTICHE

## Art. 81

**Osservanza delle norme e disposizioni del piano urbanistico**

Qualunque opera edilizia ed urbanistica che si intenda eseguire nell'ambito del territorio comunale, dovrà essere prevista e disposta nell'osservanza delle previsioni e norme di attuazione del piano urbanistico vigente e del presente Regolamento.

Le opere che non possono essere incluse in un quadro di logica interpretazione delle disposizioni vigenti non potranno essere accettate in esame se non dopo che sia intervenuta, con l'osservanza delle modalità di legge, una variante delle disposizioni stesse nel senso richiesto, con approvazione relativa data dai superiori organi competenti.

## Art. 82

**Caratteristiche urbanistiche**

Il Piano urbanistico prevede per l'intero territorio comunale la suddivisione in zone territorialmente omogenee, a loro volta suddivise in zone edificabili, zone di interesse collettivo o pubblico e zone soggette a particolari vincoli.

Sono classificate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti della legge 6 agosto 1967, n. 765:

**A)**: le parti del territorio che il Piano urbanistico individua e interessa da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

- B)**: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle predette zone **A**), già parzialmente edificate e individuate dal Piano urbanistico;
- C)**: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, secondo la individuazione del Piano urbanistico;
- D)**: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- E)**: le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle nelle quali - ferma restando la destinazione agricola delle stesse -, il Piano urbanistico oppure le norme che seguono, non prevedano insediamenti parzialmente o totalmente residenziali da considerare come zone **C**);
- F)**: le parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

## Art. 83

**RICHIAMI A DISPOSIZIONI:**

**Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.**

Per l'attuazione del Piano urbanistico a mezzo dei piani particolareggiati o di lottizzazione, i rapporti massimi (art. 17, penultimo comma della legge 16-8-1967, n. 765) per gli insediamenti residenziali, sono fissati dal Piano urbanistico e dalle seguenti norme di attuazione.

## Art. 84

**Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali, nelle singole zone territoriali omogenee.**

La quantità minima di spazi - definita dall'art. 4 del D. M. 2-4-1968, n. 1444, è soggetta, per le diverse zone territoriali, alle articolazioni e variazioni stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive del territorio, secondo le previsioni del Piano urbanistico con le specificazioni date negli articoli del Capo IX.

## Art. 85

**Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.**

Ferme restando le previsioni del Piano urbanistico, i rapporti massimi di cui all'art. 83 da adottarsi nella formazione dei piani di lottizzazione per gli insediamenti produttivi, non dovranno essere inferiori a quanto prescrivono le norme del Capo IX, in riferimento a quanto prescrive l'art. 5 del D. M. 2-4-1968, n. 1444.

## Art. 86

**Limiti di densità edilizia**

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali sono stabiliti dal Piano urbanistico e dalle norme di attuazione del Capo IX. Nell'attuazione dei piani di lottizzazione potrà derogarsi entro i limiti dei disposti dell'art. 7 del D. M. 2-4-1968, n. 1444, ai sensi dell'art. 20.

## Art. 87

**Limiti di altezza degli edifici**

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone sono definite dal Piano urbanistico e dalle norme degli articoli del Capo IX. I limiti di altezza non potranno, tuttavia, superare quelli dei disposti dell'art. 8 del D. M. 2-4-1968, n. 1444.

## Art. 88

**Limiti di distanza tra i fabbricati**

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone sono fissate dal Piano urbanistico e dalle sue norme, salvo deroga ai sensi dell'art. 20, nei limiti previsti dal D. M. 2-4-1968, n. 1444, e precisamente:

1. - **Zone A**): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale.
2. - **Nuovi edifici ricadenti in altre zone**: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
3. - **Zone C**): oltre ai disposti del precedente n. 2, è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari alla altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, il distacco dovrà essere maggiorato fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino previsioni planovolumetriche nelle zone appositamente previste dal Piano urbanistico.

## Art. 89

**Caratteristiche urbanistiche**

Per l'attuazione di opere edilizie, le previsioni del Piano urbanistico, definiscono per ciascuna delle zone di cui al Capo IX, i seguenti parti-



colari limiti fabbricativi, definiti dalle seguenti caratteristiche, alle quali dovranno assoggettarsi i costruendi edifici:

- a) - destinazione;
- b) - tipi di intervento;
- c) - tipologia edilizia;
- d) - densità fondiaria;
- e) - rapporto di copertura;
- f) - altezze massima e minima di zona;
- h) - distanza dei fabbricati dai fili stradali;

#### Art. 90

### Densità fondiaria - Indice di fabbricabilità

La densità fondiaria o indice di fabbricabilità, indica i metri cubi che possono essere edificati su ogni metro quadrato di area pertinente ed è data dal rapporto:  $IF = V/A$ .

L'area pertinente **A**, è data dall'area del lotto disponibile, escluso ogni apporto di aree pubbliche.

#### Art. 91

### Volume degli edifici - Area coperta

Il calcolo dei volumi edilizi **V**, si farà vuoto per pieno, con la somma dei prodotti delle aree misurate al perimetro esterno dei singoli piani fuori terra - qualora differiscano fra loro - per le relative altezze, a partire dal piano di imposta o marciapiede fino ai soprastanti piani di calpestio della terrazza o di imposta del tetto, che definisce l'altezza dell'edificio.

Per area coperta **Ac**, si intende la proiezione orizzontale del fabbricato fuori terra, comprese le eventuali costruzioni accessorie.

Nel predetto calcolo dovranno comprendersi:

- a) - i balconi coperti che chiudono tutte le pareti, anche finestrate, le parti di costruzioni in aggetto che abbiano lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, anche quando aggettino su aree pubbliche, secondo regolare convenzione;

b) - le costruzioni accessorie e di servizio, limitatamente al volume compreso tra il piano di imposta e quello che definisce l'altezza dell'edificio accessorio stesso;

c) - i volumi sottostanti il piano di imposta quando, per essere il terreno in pendenza o terrazzato, per opere su di esso fattevi, si vengano a creare dei locali che abbiano, o possano avere tutti i requisiti necessari per ottenere l'agibilità o l'abitabilità. Detti locali, anche se sottostanti il detto piano di imposta, saranno conteggiati nella cubatura unitamente alle murature che li determinano, con inclusione dei corridoi interni e disimpegni di accesso.

Rimarranno invece esclusi dal conteggio:

- le rientranze dei balconi non coperti, delle terrazze e delle pensiline;
- le terrazze coperte, purché non eccedenti il 30% della superficie coperta dell'edificio;
- i porticati, qualora siano adibiti all'uso pubblico;
- i vani al di sopra delle coperture, degli ascensori e relativi locali per macchinari e rinvii, dei serbatoi dell'acqua, che eccedono per esigenze tecniche, la massima altezza degli edifici;
- i locali totalmente interrati non abitabili permanentemente;

Nel caso di sopraelevazione, trasformazione, restauro od ampliamento di edifici esistenti, dovrà essere conteggiata anche la cubatura degli edifici esistenti che si utilizza.

Quando in un edificio, parte di esso in corrispondenza del piano terreno (sia lasciata libera in base a regolare convenzione un'area in collegamento diretto tra la strada e le aree libere retrostanti per una superficie complessiva pari ad almeno il 50% della superficie coperta dell'edificio stesso, con altezza non inferiore a m. 2,60), destinata al passaggio o al posteggio pubblico, il volume relativo all'area lasciata disponibile non verrà conteggiato nella cubatura dell'edificio.

Nel caso che la superficie predetta lasciata ad uso pubblico sia inferiore al 50% della superficie coperta dell'edificio, con minimo del 30% e sempre con altezza non inferiore a m. 2,60, il volume relativo dell'area lasciata disponibile, sempre in base a convenzione, verrà conteggiato nella cubatura dell'edificio soltanto per il 50%.

#### Art. 92

### Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura **Rc** indica la frazione di terreno **Ac** che è consentito coprire con l'edificio in confronto di quella pertinente **A** del lotto, di cui all'art. 90, ed è data dal rapporto:  $Rc = Ac/A$ .

L'area **Ac** è quella definita dall'art. 91.

Potranno essere costruiti locali completamente interrati, non conteggiabili nell'area coperta, occupanti il 50% oltre il rapporto di copertura ammesso e senza limitazioni di profondità, purché sopra il solaio di copertura, per la parte eccedente l'area costruibile, gli spazi per le rampe, ecc., sia realizzate una vasca alta non meno di m. 1,00 contenente terra idonea a ricevere piantagioni di medio fusto.

Detta vasca dovrà essere realizzata in modo da assicurare condizioni igieniche ammissibili per i locali sottostanti e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Nel caso di ampliamento di edifici esistenti, nel computo relativo dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta dell'edificio esistente che si utilizza.

Nelle nuove costruzioni e ricostruzioni debbono essere riservati appositi spazi, nel corpo degli edifici o nelle aree scoperte di pertinenza, per parcheggi privati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione.

#### Art. 93

### Area a corredo degli edifici

Qualora non sia possibile realizzare la cubatura e la superficie coperta volute per insufficienza di area disponibile, secondo le previsioni del Piano urbanistico e nei limiti dell'art. 88, (ultimo comma), potrà essere costituita all'uopo, una apposita convenzione con i proprietari confinanti, tale da non essere estinta o modificata senza il consenso dell'Autorità comunale.

L'area utilizzata interamente per il raggiungimento della cubatura e della superficie coperta ammissibile in base agli indici di zona, sia per gli edifici costruendi che per quelli preesistenti, non potrà essere inclusa in altri computi o convenzionata per altri edifici.

Qualora invece l'area disponibile permettesse una cubatura ed una superficie coperta maggiore di quella realizzata o realizzabile, la residua parte di cubatura e di superficie coperta, od una sola di esse, potrà essere realizzata su aree limitrofe, previa convenzione, qualora ciò non sia definito da una lottizzazione regolarmente approvata.

Finché esista l'edificio nella forma in cui è stato eretto, gli spazi liberi contigui esistenti, nella misura necessaria a soddisfare le norme di attuazione del Piano urbanistico e del presente Regolamento o che siano stati convenzionati allo scopo, anche se alienati, non potranno essere edificati, né utilizzati in altri conteggi.

Il Comune si riserva in ogni momento, la facoltà di trascrivere sui registri ipotecari, a spese del proprietario, un atto di vincolo in favore del Comune, in soddisfazione delle norme di cui sopra.

#### Art. 94

### Piano di riferimento o di imposta degli edifici

Il piano di imposta o di riferimento per determinare l'altezza degli edifici è quello corrispondente all'intersezione della verticale condotta per la mezzera del fronte stradale del lotto con il retromarciapiede ed in mancanza di questo, con il piano stradale rialzato di cm. 12, nel caso di terreni pianeggianti.

Per i lotti edificabili aventi il piano di campagna in pendenza o terrazzato, anche artificialmente e che siano a monte o a valle della strada, verrà assunto come piano di riferimento, l'intersezione fra un piano orizzontale con quello parallelo all'andamento naturale del terreno che parte dal retromarciapiede e in mancanza, dal piano stradale elevato nel punto corrispondente al retromarciapiede di cm. 12, in corrispondenza della sua intersezione col piede del fabbricato.

Nel caso di edifici arretrati dal ciglio stradale su terreni in pendenza, il detto piano di riferimento potrà essere abbassato fino a ml. 1,30 qualora non si venga a contrastare con le precedenti norme relative alla abitabilità dei vani.

Qualora un edificio prospetti su due o più strade di ineguale livello, il piano di riferimento corrispondente a ciascun fronte, sarà quello relativo al piano disposto fra le due strade.

Nei terrazzamenti artificiali, i muri di sostegno quando siano distanziali dall'edificio, non potranno superare l'altezza di m. 3,00, misurata come per le fronti degli edifici. La eventuale maggiore loro altezza andrà in diminuzione dell'altezza dell'edificio.

#### Art. 95

### Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici è determinata nei suoi vari punti dalle misure delle sezioni verticali fra il piano di imposta o di riferimento di cui all'art. 94 e quello parallelo impostato nella intersezione dei piani che determinano le facciate e le superfici dei tetti.



Qualora l'edificio sia coperto a terrazza, il piano che determina la altezza del fabbricato sarà quello corrispondente a quello di calpestio della terrazza stessa. Sarà elevato fino alla copertina del parapetto della terrazza quando lo stesso sia pieno ed occupi più di 1/3 della lunghezza della rispettiva fronte del fabbricato.

Nel caso di edifici con coperture inclinate e con abbaini che occupino più di 1/3 del fronte edilizio corrispondente, arretrati meno di ml. 2, dal filo facciata o a filo, si assumerà come quota del piano di riferimento quella corrispondente all'intersezione del piano della copertura degli abbaini con quello di facciata.

I cornicioni, le eventuali costruzioni arretrate dal filo facciata almeno ml. 3, che non costituiscano vero e proprio piano attico e non determinino ambienti abitabili, le pensiline, tettoie o logge non aggettanti sul fronte dell'edificio e gli asciugatoi coperti arretrati, non verranno conteggiati quando non occupino più di 1/3 del fronte edilizio corrispondente. Non verranno conteggiati anche gli elementi decorativi a giorno, i torrioni delle scale, degli ascensori e dei serbatoi dell'acqua, quando la loro altezza non sia superiore a ml. 2 rispetto al piano di riferimento.

Ferma restando l'altezza degli edifici in rapporto ai loro distacchi, in relazione ai disposti dell'art. 87, le maggiori altezze che fossero consentite dalle norme di zona potranno essere utilizzate soltanto con piani (attici) arretrati e tali da rispettare i disposti dei distacchi fra gli edifici, in funzione della loro altezza.

L'altezza di questi piani attici sarà determinata a parte, nei modi sopra detti, a partire come loro nuovo piano di riferimento o di imposta, dal piano di copertura della terrazza antistante, oppure dall'intersezione del piano orizzontale che determina l'altezza dell'edificio col fronte di questi corpi edilizi arretrati, indipendentemente dalla pendenza del tetto.

La somma dell'altezza dell'edificio contenuta nei limiti degli art. 86 e 87, più quella dei piani arretrati, misurata come sopra detto, non potrà mai superare l'altezza massima prevista per la zona.

Se il profilo longitudinale della strada è in pendenza, le altezze riferite fra l'estremo a monte ed a valle del fronte stradale del lotto non dovranno superare i ml. 1,50. Qualora la pendenza della strada o la lunghezza del fronte del lotto fossero tali da determinare un dislivello maggiore di ml. 1,50, il fronte edilizio potrà essere suddiviso in sezioni tali che la suddetta norma possa essere soddisfatta da singoli elementi edilizi.

Per i lotti compresi fra due strade di ineguale livello e larghezza, il profilo, o porzioni di sezione in mezzera del fabbricato, dovrà essere

contenuto entro i limiti di altezza riferiti alle relative strade, ferma restando l'altezza massima di zona, da intendersi contenuta entro un piano inclinato parallelo al terreno naturale, elevato alla quota dell'altezza di zona.

Quando però la distanza massima fra le due strade non supera ml. 15,00, l'altezza del fronte edilizio più favorevole potrà essere esteso anche sulla strada più bassa o di larghezza minore.

Quando un lotto sia in angolo fra due strade aventi livelli e larghezze diverse, oppure il fabbricato sorga a cavaliere della biforcazione di due tronchi di strada contigui e di differente livello o larghezza, il fronte dell'edificio più alto da costruire o da rialzare o modificare, potrà proseguire nella via più bassa o più stretta, però, con una estensione limitata ad un massimo di m. 12,50.

Nel caso che all'angolo delle due strade sia progettato e concesso uno smusso od una rientranza, i m. 12,50 si conterranno dall'angolo dello smusso o rientranza.

#### Art. 96

### **Altezza massima degli edifici in rapporto alle norme di zona ed alle larghezze stradali.**

Qualunque sia l'altezza che potrebbe essere raggiunta dagli edifici in rapporto alle strade ed alle aree annessevi, non potrà essere superata quella massima ammessa per la zona nella quale è ubicato il lotto da edificare o l'edificio da rialzare od ampliare, né può essere realizzata una altezza inferiore a quella minima prescritta.

L'altezza dei fabbricati di nuova costruzione o da rialzare, indipendentemente dalle norme più restrittive di zona del Piano urbanistico e dei disposti degli art. 87 e 88, è vincolata anche dalla larghezza delle vie, viali, piazze ed altri spazi pubblici verso i quali prospettano.

Fermi restando i disposti dell'art. 95 per determinare l'altezza degli edifici, la loro altezza non dovrà superare i seguenti limiti, in relazione alla larghezza stradale:

- a) - ml. 8 per le strade larghe fino a ml. 5;
- b) - ml. 12 per le strade larghe fino a ml. 7;
- c) - ml. 15 per le strade di larghezza superiore a ml. 7, fino a ml. 10;
- d) - una volta e mezzo la larghezza della strada quando questa abbia larghezza superiore a ml. 10.

In ogni caso, l'altezza dei fabbricati è vincolata anche dai distacchi fra i fabbricati e dagli spazi di arretramento antistanti di cui all'art. 88, salvo le eccezioni dell'ultimo comma dell'articolo stesso.



## Art. 97

**Determinazione della larghezza stradale**

Per l'applicazione delle norme degli art. 87 e 88, ai fini della determinazione delle larghezze stradali, sarà assunta la media delle larghezze stradali all'inizio ed al termine del fronte verso la strada della area pertinente l'edificio costruendo o da rialzare o modificare, misurate perpendicolarmente al detto fronte stradale, comprendendo in dette misure la larghezza degli eventuali marciapiedi.

Le aree di arretramento previste dal Piano urbanistico, o quantomeno, quelle di cui all'art. 88, oppure quelle di arretramento prescritte dal piano urbanistico e dall'art. 122, per le zone extra urbane, non potranno essere computate ai fini della determinazione dell'altezza degli edifici, salve le eccezioni di cui all'ultimo comma del predetto art. 88.

Qualora il fronte stradale dell'area sia in corrispondenza della confluenza di due o più vie, si considererà la larghezza stradale ideale delimitata dalle congiungenti gli spigoli che determinano le confluenze stesse.

Nel caso che il fronte stradale dell'area, pur essendo in corrispondenza della confluenza di due o più vie sia prospiciente una piazza, ai fini della larghezza della strada del tratto di fronte corrispondente alla piazza, sarà assunta la larghezza della piazza stessa.

Nel caso che un edificio sorga all'angolo di due vie o di una via e di una piazza e sia progettato e concesso uno smusso o una rientranza, la larghezza stradale verrà determinata come se lo smusso e la rientranza non esistessero. Qualora invece lo smusso fosse determinato dagli allineamenti stradali, sarà considerata la larghezza stradale pertinente a ciascun tratto del lotto.

## Art. 98

**Aggetti e sporgenze degli edifici**

Le finestre aventi il davanzale ad altezza inferiore a m. 2,80, se la via o piazza è munita di marciapiede, e m. 4,50 se ne è priva, nonché le chiusure delle botteghe e delle porte, non dovranno aprirsi allo esterno e dar luogo ad alcun ingombro, rispetto al filo dell'allineamento stradale. Le chiusure, in tal caso, dovranno essere realizzate a scorrimento e solidamente assicurate in modo da non essere di eventuale pericolo ai passanti.

I cornicioni di coronamento e le gronde dei tetti, comprese le docce, non potranno avere una sporgenza che superi i m. 1,20 dal filo dell'allineamento stradale, fatta eccezione per le gronde di fabbricati di particolare importanza ambientale o di carattere storico, per le quali deciderà la Commissione edilizia, sentita la competente Soprintendenza ai Monumenti.

I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non dovranno essere collocate ad altezze inferiori a m. 3,50 se contenute entro 30 cm. all'interno del filo marciapiede; a m. 4,50 se altrimenti o se posti su strade senza marciapiedi. Sotto i portici le lampade o lampioni potranno essere collocati a m. 2,60. Le lampade e le lanterne mobili non potranno essere collocate ad altezza inferiore a m. 2,30 e dovranno essere rimosse appena spente o rialzate alle altezze prescritte per i lampioni e le lampade fisse.

Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di m. 2,80, non potranno sporgere più di cm. 10 oltre il filo dell'allineamento stradale, mentre ad altezza superiore, potranno sporgere cm. 20.

Il rivestimento dello zoccolo in pietra naturale od artificiale od altri materiali, non dovrà sporgere oltre cm. 5.

I terrazzini, le pensiline, le tettoie, i balconi scoperti o coperti e circondati da pareti o vetrate, sporgenti dal filo dell'allineamento stradale oltre cm. 20, saranno consentiti solamente nelle piazze o nelle strade di larghezza superiore a 10 metri e potranno sporgere dal filo dello allineamento stradale di una misura non superiore a 1/10 della stessa. Le parti di costruzioni in aggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, cucine, bagni, etc., non potranno sporgere più di 1/15 della larghezza stradale o spazio sul quale prospettano.

In ogni caso, la sporgenza massima ammissibile per le pensiline e le tettoie non potrà superare i ml. 2,50, mentre per gli altri aggetti non si potranno superare i ml. 1,50. Inoltre, la lunghezza delle parti di costruzioni in aggetto, aventi lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani, non potrà superare complessivamente, per ciascun piano, i 2/3 della lunghezza del fronte stradale dell'area disponibile relativa al costruendo edificio.

Qualora l'aggetto non sporga neppure in parte dal filo dell'allineamento stradale, la sua minima altezza, rispetto al piano di imposta o riferimento, potrà essere ridotta a m. 2,60.

Le tettoie e le pensiline dovranno essere collocate in modo da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie o delle piazze o quant'altro di interesse pubblico. Dovranno essere



munte di apposito condotto opportunamente incassato per lo scarico delle acque piovane. Se le pensiline sono previste con coperture a vetri, questi dovranno essere del tipo retinato o altro tipo equivalente.

Quando le tettoie o pensiline occupino anche solo parzialmente il suolo pubblico, la licenza sarà sempre revocabile, anche se esse sono realizzate con strutture permanenti.

Le tende sporgenti dal filo dell'allineamento stradale, sono ammesse solo nelle piazze e nelle strade larghe almeno m. 6,00, se munite di marciapiedi.

Nelle strade o piazze munite di marciapiedi, le tende, loro appendici e loro meccanismi, non potranno essere poste ad altezza inferiore a m. 2,20 e rientrati almeno cm. 30 dal filo esterno del marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tela o guarnizioni di frangia, che scendono sotto i m. 2,20, salvo casi speciali in cui una minore altezza non nuocia al decoro della località ed al libero transito.

Nelle vie o piazze prive di marciapiede, le tende sporgenti saranno di regola vietate, salvo casi particolari e prescrizioni che saranno determinate di volta in volta, a meno che non siano osservate le stesse norme stabilite per le pensiline o tettoie.

L'autorizzazione per apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando esse non siano mantenute pulite ed in buono stato o quando vengano ad impedire il libero transito ovvero impediscano la veduta in danno dei vicini.

#### Art. 99

### Edifici con fronte totalmente o parzialmente arretrato

Salvo diverse norme stabilite nelle prescrizioni di zona, ogni edificio dovrà essere costruito in arretrato dal filo stradale nei limiti delle rispettive zone di cui al Capo IX.

Il fronte stradale dell'edificio arretrato dovrà essere generalmente parallelo all'allineamento stradale ma potrà anche non esserlo, quando ciò sia giustificato da ragioni architettoniche o dalle previsioni del Piano urbanistico particolareggiato. In tal caso, l'arretramento stabilito dalle prescrizioni di zona, sarà misurato in corrispondenza del punto più vicino al ciglio stradale, come definito dal predetto art. 97.

#### Art. 100

### Cortili

Si definiscono cortili gli spazi interni a fabbricati completamente o parzialmente circondati da muri, esistenti o potenziali, anche se detti muri appartengono a proprietari diversi e sui quali si aprano finestre di vani di abitazione.

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli da sopraelevare od ampliare, i cortili dovranno corrispondere alle seguenti norme generali, mentre per quanto attiene il loro dimensionamento, dovranno essere osservate le particolari norme di zona di cui al Capo IX.

La distanza orizzontale della mezzeria di ciascuna finestra o portafinestra di vano abitabile, dal muro opposto o dal piede della scarpa di terreni in pendenza o terrazzati o dai confini di proprietà, non dovrà essere inferiore a m. 10.

Le gronde prospicienti sul cortile non potranno sporgere oltre cm. 70.

Le rientranze dei cortili saranno ammesse quando la profondità non superi la metà del lato aperto sul cortile, altrimenti esse verranno equiparate alle chiostrine e dovranno perciò rispondere alle norme fissate per le medesime, sia agli effetti della dimensione che per gli ambienti che vi possono prospettare.

I balconi in nicchia saranno ammessi purché la profondità non sia superiore a m. 2,50 e la larghezza sia almeno il doppio della profondità, con un minimo di m. 2,00 e l'altezza, non inferiore a m. 2,50.

Qualora l'interno del cortile sia diviso in sezioni, ciascuna delle quali sia a quota diversa, sia per andamento naturale del terreno sia per la realizzazione di cortili pensili o coperti, il dimensionamento potrà avvenire separatamente per ciascuna sezione.

Eventuali pensiline o tettoie soprastanti terrazze praticabili, saranno conteggiate nel computo della altezza raggiungibile in conformità ai disposti dell'art. 95.

L'altezza che si vuole raggiungere per le pareti delimitanti i cortili potrà essere realizzata mediante uno o più arretramenti di parte dell'edificio, purché ciascun arretramento non sia minore di 1/2 della differenza tra l'altezza che si vuole raggiungere e quella che sarebbe altrimenti realizzabile.

Nel caso di cortili coperti il piano di copertura dovrà essere impostato e realizzato in modo da consentire una adeguata illuminazione

e ventilazione naturale dei locali sottostanti la copertura stessa. Inoltre, sia il colmo della copertura né alcuna sua sovrastruttura potrà superare il più basso dei davanzali delle finestre, né l'altezza di cm. 60 sulla soglia delle portefinestre, superiori alla copertura e prospicienti sul cortile.

I locali ricavati sotto la copertura o che da questa prendano aria e luce, potranno essere adibiti esclusivamente ad abitazione temporanea e dovranno avere l'altezza richiesta per la loro destinazione. Eventuali lucernari non saranno presi in considerazione nel proporzionamento dei cortili.

Nelle zone ove sono prescritti i distacchi dai confini, anche gli edifici accessori dovranno osservare tale norma. Potranno essere costruiti sul confine solo se ciò è espressamente consentito dalle prescrizioni di zona, con l'osservanza delle modalità ivi fissate.

L'altezza di detti edifici non potrà superare i m. 3,00, misurata dal marciapiede di rigido all'edificio principale rispetto alla quota più bassa, fino al più alto dei piani di imposta della copertura. Il colmo della copertura non potrà superare di oltre cm. 70 il suddetto piano di imposta.

Saranno consentiti locali interrati o seminterrati purché non sia superata l'altezza massima consentita.

Nelle strade ampie almeno m. 6,00 e munite di marciapiede, con fronte su strada di un lotto che sia costituito da una scarpata, l'edificio accessorio potrà essere costruito in corrispondenza del fronte stradale come opera di sostegno della scarpata, purché l'altezza della stessa non sia superiore a ml. 3,00 e sia tale da contenerlo interamente.

È vietato destinare gli edifici accessori ad uso di pollaio, conigliere e simili, fuorché nelle zone rurali, nonché a deposito di materiali maleodoranti od infiammabili, anche se gli edifici predetti non hanno carattere stabile.

Nelle zone a carattere esclusivamente residenziale, gli edifici accessori non potranno essere destinati ad uso industriale o di laboratori artigiani o per rimessa di autocarri o scuderie, consentiti solamente nelle zone artigianali e industriali.

Gli edifici accessori possono avere anche carattere provvisorio, purché decoroso e devono essere comunque adibiti agli usi consentiti dal presente Regolamento, a quello d'igiene ed quello di Polizia Urbana.

I cortili non adibiti a giardino dovranno essere pavimentati o inghiaati e forniti di apposita fognatura per lo scolo delle acque meteoriche.

Qualunque spazio libero, anche ad uso di giardino privato, quando vi abbiano necessario prospetto locali di abitazione, sarà equiparato ai cortili per quanto riguarda le disposizioni del presente Regolamento.

## Art. 101

### Chiostrine

La costruzione di pozzi di luce o chiostrine può ammettersi esclusivamente nelle zone A dell'art. 82, ed eccezionalmente soltanto per altre zone, per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi di disimpegno, esclusi sempre gli ambienti di abitazione, le cucine, le stalle, i forni e le officine emananti esalazioni nocive e moleste.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie.

La chiostrina dovrà essere facilmente accessibile, pavimentata e munita di apposita fognatura per lo scolo delle acque.

Le dimensioni minime delle chiostrine, anche se aperte su un lato, non dovranno essere inferiori alle seguenti:

Altezza della chiostrina	Lato minimo	Area
fino a m. 12	m. 3,50	mq. 12,25
da m. 12 a m. 18	m. 4,00	mq. 16,00
da m. 18 in più	m. 4,50	mq. 20,25

Dette dimensioni dovranno intendersi nette da quelle delle proiezioni orizzontali dei balconi e di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda, compresa anche la gronda per la parte eccedente cm. 20 di aggetto.

L'altezza della chiostrina è data dall'altezza del muro più alto che la determina, misurata dal più basso fra i davanzali e le soglie delle aperture che vi prospettano.

Nelle chiostrine non sono permesse rientranze dei perimetri, né balconi in nicchia.

Nelle zone A) e B) i cortili dei fabbricati esistenti che non corrispondano ai disposti dell'art. 100 sono equiparati a chiostrine.

## Art. 102

### Passaggi laterali

I passaggi laterali sono ammessi soltanto per le zone A) dello art. 82, che servono di comunicazione tra la strada ed un cortile o tra due cortili regolamentari e dai quali prendano necessariamente aria e luce locali di abitazione, anche temporanea.

Nelle rimanenti zone il passaggio laterale deve configurarsi come distacco fra i fabbricati e quindi deve assoggettarsi alle norme del seguente art. 103.



## Art. 103

**Zone a distacco**

Si definiscono zone di distacco le aree che per le prescrizioni di zona devono essere interposte tra i fabbricati in modo che essi risultino completamente isolati da spazi liberi sistemati a verde.

Queste distanze sono determinate stabilendo la distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà e dovranno corrispondere alle relative prescrizioni di zona.

Qualora si possano applicare i disposti dell'ultimo comma dello art. 88, si farà riferimento alle prescrizioni dei relativi piani particolareggiati o di lottizzazione. In tal caso, gli edifici potranno essere costruiti a distanza dai confini minore di quella stabilita, purché gli edifici non abbiano pareti cieche e, fermo restando il distacco fra gli edifici stessi, esista convenzione fra i confinanti interessati che vincola il distacco maggiore prescritto.

Quando l'edificazione è prevista con edifici completamente distaccati l'uno dall'altro (anche se all'interno di ciascun edificio possono essere realizzati cortili chiusi od aperti e ciò non sia vietato dalle prescrizioni di zona), con spazi liberi in collegamento tra loro e la strada, le misure delle prescrizioni relative, rappresentano i minimi che in ogni caso debbono essere osservati, ma dovranno altresì essere osservate tutte le altre norme del presente Regolamento.

Le distanze dai confini si misurano orizzontalmente in corrispondenza delle parti di edificio più sporgenti, esclusi gli aggetti delle coperture.

Le fronti delle zone di distacco sulle vie pubbliche tra due edifici adiacenti debbono essere chiuse con pilastri e cancelli o muri di cinta, costruiti decorosamente e con criteri architettonici unitari, anche se la zona di distacco appartenga a più proprietari.

## Art. 104

**Cortili e chiostrine a confine di proprietà**

Per i cortili, le chiostrine ed i passaggi laterali o zone di distacco da costruire sul confine di altre proprietà, dovranno essere sempre soddisfatte le norme di zona e le condizioni stabilite nei precedenti articoli 100 e 101, ferma restando la massima altezza che potranno raggiungere le costruzioni dai confini e fra di loro, in rapporto alla loro stessa altezza.

Solo nel caso di servitù di prospetto già acquisite, si dovrà tenere conto delle murature esistenti.

Le aree dei cortili o spazi fra edifici confinanti, appartenenti a proprietari diversi, possono essere sommate per costruire insieme lo spazio che dovrebbe essere necessario per le distanze, come se si trattasse di un unico cortile sul quale prospettano edifici di un unico proprietario, ma ciò alla condizione che venga conclusa tra i confinanti, ed a loro spese, una convenzione legale, da trascrivere sui registri ipotecari con l'intervento del Comune, tale che essa non possa essere rinunciata, né modificata, né estinta.

## Art. 105

**Divisioni tra giardini, cortili e distacchi**

Nelle zone nelle quali è prescritto che gli edifici debbano essere realizzati a distanza dai confini o qualora sia intervenuta la convenzione tra le proprietà confinanti di cui all'art. 104, la divisione tra giardini, cortili o distacchi, dovrà essere realizzata con cancellate, siepi o rete metallica idonea, dell'altezza massima di m. 2,00. La parte inferiore della recinzione potrà essere realizzata con un muretto in muratura, purché di altezza non superiore a m. 0,90.

Qualora, pur dovendo gli edifici distare dal confine, o fra di loro, sia consentita la realizzazione di piccole costruzioni di servizio in aderenza al medesimo, o arretrate in relazione ai disposti dell'art. 99 e ferme restando le modalità di esecuzione di cui sopra, il confinante che voglia eseguirne la costruzione, potrà sostituire la cancellata o la rete con un muro alto quanto prescrive l'altezza e la lunghezza consentita per l'edificio accessorio.

## Art. 106

**Sistemazione e recinzione delle aree scoperte**

Tanto negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, le aree scoperte fronteggianti vie o piazze, sia pubbliche che private, dovranno essere recinte da un muretto dell'altezza massima di cm. 90, rivestito in pietra naturale, artificiale od altro materiale idoneo da rivestimento, con sovrastante cancellata o rete metallica od altra recin-

zione decorosa, sistemata in modo da rendere visibile la vegetazione interna dall'esterno.

Anche le aree fabbricabili non edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento, dovranno essere recinte sui lati confinanti con il suolo pubblico, almeno con solida rete metallica, tesa su paletti di ferro, della altezza minima di m. 1,20, infissi su solidi muretti (intonacati e coloriti) della altezza non inferiore a cm. 90 dal piano marciapiede, qualora il terreno da recingere sia più alto della quota del marciapiede.

Le aree dovranno essere tenute sgombre da ogni deposito di materiale, di provviste o di altro, in perfetto ordine e pulizia, ben sistemate, possibilmente alberate o coltivate a giardino od orto o seminate a prato.

In genere le aree scoperte, ad eccezione dei cortili di superficie inferiore a mq. 100, che potranno essere pavimentati, dovranno di regola essere sistemate a verde.

I giardini, i cortili, gli orti, le aiuole, etc. dovranno essere sistemati in modo da assicurare la raccolta ed il convogliamento e smaltimento delle acque, impedendo qualsiasi ristagno od impaludamento.

#### Art. 107

### Strade

#### A) - Strade private:

Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata con lo scopo di collegare proprietà od edifici esistenti con strade pubbliche, di cui al punto 9 dell'art. 2, al di fuori delle zone di sviluppo degli abitati, devono richiedere al Sindaco l'autorizzazione, la quale, ferma restando la documentazione di cui al punto E dell'art. 7, potrà essere rilasciata solo dopo che il richiedente si sia assunto i seguenti obblighi:

- di provvedere a sua completa spesa, alla costruzione della strada, alla sua manutenzione e nettezza, alla sua illuminazione notturna in corrispondenza dei fabbricati esistenti nei modi e con l'orario stabilito per le strade pubbliche, allo scolo delle acque meteoriche e di quelle luride;
- all'osservanza di tutte le condizioni imposte dal presente Regolamento e di quelle che in ogni singolo caso, l'Autorità comunale riterrà opportuno adottare;

- di esonerare il Comune da ogni responsabilità per danni derivanti a cose e persone nell'esercizio del transito;
- di riconoscere al Comune la facoltà, senza corrispettivo, di impiantarvi condutture dell'acqua potabile, fognature, linee elettriche, ecc.;
- di installare in corrispondenza dell'accesso alla strada pubblica, un cancello.  
Le strade private inoltre, dovranno avere larghezza non inferiore a ml. 5, oltre a banchine laterali di larghezza non inferiore a ml. 0,50; fognature laterali per lo scolo delle acque meteoriche e fognature in cemento o gres per le eventuali acque luride.

Il Comune potrà chiedere, per ragioni di interesse pubblico, la concessione gratuita del suolo relativo alle opere stradali e di quelle di eventuale urbanizzazione, nel quale caso verranno a decadere gli oneri di cui al punto a).

Lungo le strade private non potranno essere rilasciate licenze edilizie oltre a quelle che siano consentite dall'art. 119.

#### B) - Strade private destinate a diventare pubbliche a seguito di lottizzazioni nelle zone di sviluppo degli abitati.

Quando uno o più privati intendono realizzare, in conformità delle previsioni urbanistiche di piani di lottizzazione autorizzati regolarmente, opere di urbanizzazione primaria, oppure anche parziali attuazioni delle stesse, devono chiedere la relativa licenza al sensi dell'art. 2, numero 8 al Sindaco, il quale potrà rilasciarla soltanto dopo che i richiedenti abbiano adempito alle disposizioni e agli obblighi della convenzione stipulata con il Comune ai sensi dell'5° comma dell'art. 8 della Legge 6-8-1967, n. 765.

La licenza potrà essere rilasciata solo dopo che il richiedente abbia regolarmente stipulato con il Comune la predetta convenzione con atto pubblico da trascrivere a spese del richiedente stesso, nel quale, il concessionario si assumi i seguenti altri oneri:

- l'obbligo di provvedere, a sue complete spese, alla costruzione completa delle opere di urbanizzazione primaria relative alle strade previste nella lottizzazione, oppure l'urbanizzazione di quelle strade per le quali ne chiedi la parziale attuazione secondo lotti ben definiti; la loro sistemazione, manutenzione, nettezza e illuminazione notturna permanente, nei modi e con l'orario stabilito dal Comune per le strade pubbliche viciniori, fino alla cessione dell'opera al Comune nei termini della convenzione allegata alla lottizzazione;
- costituisce sulle strade la servitù di pubblico passaggio;



- c) - si impegna ad osservare tutte le condizioni imposte dai regolamenti e quelle che in ogni singolo caso l'Autorità comunale ritenga opportuno adottare, indipendentemente anche da clausole della convenzione disposta per la lottizzazione;
- d) - esonera il Comune da ogni responsabilità per danni derivanti alle cose ed alle persone in conseguenza della costruzione ed uso delle strade da parte del pubblico;
- e) - riconosce al Comune la facoltà di far chiudere con muro od altro, le strade medesime, quando non siano adempiute le obbligazioni stabilite nella licenza di costruzione o nella convenzione della lottizzazione, o quando l'interesse pubblico lo esiga, salvi in ogni caso i poteri di cui all'art. 55 della Legge 3-3-1934, n. 383, ed ogni responsabilità civile o penale;
- f) - riconosce al Comune la facoltà, senza peraltro alcun corrispettivo, di impiantare altre opere pubbliche, come condutture stradali della acqua potabile, e di eseguire tutti i lavori necessari per le diramazioni occorrenti per la concessione agli stabili esistenti od a quelli di nuova costruzione, nonché la facoltà di staccare ed eventualmente rimuovere le condutture private già esistenti nella strada, qualora impediscano l'esecuzione dei lavori da parte del Comune.

Riconosce al Comune alcun impegno di classificare la strada come pubblica e di iscriverla nell'elenco delle strade comunali fino ai termini stabiliti per l'attuazione totale della lottizzazione, né tantomeno, l'obbligo di fornire d'acqua gli edifici, quando ciò non sia possibile per la loro quota altimetrica o non sia stato diversamente stabilito nelle convenzioni dei rapporti della lottizzazione;

- g) - si impegna a cedere gratuitamente al Comune il suolo e le opere stradali ed i relativi servizi, anche prima dei termini a richiesta dell'Autorità comunale, qualora per ragioni di pubblica utilità od altro, essa ritenga opportuno di iscrivere la strada nell'elenco delle strade Comunali, provvedendo il Comune, da allora in poi, alla completa manutenzione ed a quant'altro necessario per il completo funzionamento della strada stessa.

In tal caso la strada dovrà essere consegnata in perfetto stato di manutenzione e perfettamente corrispondente alle norme riportate nella licenza ed agli obblighi assunti con la convenzione.

Il Comune potrà richiedere al concessionario un contributo, una tantum, a concorso delle spese che il Comune si assume per la manutenzione e l'esercizio della strada. Tale contributo non potrà superare l'ammontare delle spese di esercizio di un quinquennio, valutato ai costi vigenti alla data della richiesta di trasferimento.

Il passaggio di proprietà sarà perfezionato da un atto pubblico da trascriversi con le norme e le modalità di legge, le cui spese saranno interamente a carico del Comune.

Qualora a giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale non sia stato ottemperato anche ad uno solo degli obblighi assunti con la convenzione ed in particolare, non venga provveduto alla regolare manutenzione ed illuminazione della strada ed al servizio dell'acqua potabile, ove esso debba essere eseguito dal concessionario, il Comune assegnerà un congruo termine affinché possa esservi provveduto, trascorso il quale vi provvederà d'ufficio utilizzando la cauzione, salva la facoltà di recuperare la eventuale maggiore spesa che la cauzione non fosse stata sufficiente a coprire, da parte del concessionario della strada privata, in solido con tutti i frontisti e salva altresì la facoltà di richiedere la ricostruzione della cauzione, ai costi vigenti alla data di detta richiesta.

Il concessionario potrà eseguire direttamente i lavori e le opere necessarie per la realizzazione della strada e delle altre opere; tuttavia potrà richiedere che essi siano eseguiti dal Comune. In tal caso egli dovrà versare nelle casse del Comune, anticipatamente, il presumibile importo necessario. L'eventuale residuo sarà restituito ad avvenuto collaudo dei lavori oppure, la maggior spesa sarà versata a parte o sottratta dalla cauzione per l'attuazione della lottizzazione.

Le strade private dovranno:

Essere coordinate alla pubblica rete stradale esistente o a quella di altre adiacenti lottizzazioni, tenendo conto del futuro sviluppo della rete, secondo le previsioni generali del Piano urbanistico, dei piani particolareggiati o di lottizzazione già approvati.

Tale coordinamento deve aver luogo per la direzione e l'altezza del piano stradale, la fognatura, acquedotto ecc., i marciapiedi e le sovrastrutture.

Avere la larghezza conforme a quella prevista dal Piano urbanistico e delle sue norme o dei piani particolareggiati o di lottizzazione approvati. Detta larghezza, compresa quella dei marciapiedi non dovrà essere inferiore in ogni caso a quella di cui all'art. 96, in relazione alle prescrizioni di zona o altre leggi, sempre che le due zone che vengono a formarsi lateralmente alla strada abbiano ciascuna una profondità non inferiore a quella prescritta dalle norme di zona o da quelle dell'art. 122 per le zone al di fuori degli sviluppi degli abitati.

Avere la carreggiata massciata e pavimentata, fiancheggiata da marciapiedi pavimentati, con bordo esterno costituito da una lista o guida di pietra o cemento, lungo la quale, a ritesto con la massciata, dovrà ricorrere la zanella che serve a guidare le acque ai relativi fognoli ed essere munita di fogna longitudinale di convogliamento centrale. Il



tutto uniformato ai tipi e alle dimensioni adottati dal Comune, secondo le norme e prescrizioni e condizioni esistenti nel capitolato d'appalto per le opere stradali in vigore, nonché alle disposizioni che saranno impartite dall'Ufficio Tecnico comunale, il quale avrà la facoltà di vigilare i lavori e di dare quelle disposizioni che di volta in volta riterrà opportune.

In particolare le fogne dovranno:

- avere sezione ovoidale, circolare o mista e superficie secondo le speciali condizioni di fuogo e di portata;
- essere costruite in calcestruzzo di cemento formato con Kg. 300 di cemento, mc. 0,800 di ghiaio e mc. 0,500 di sabbia, dello spessore minimo di cm. 15, con le pareti interne intonacate con malta di cemento, lisce ed impermeabili;
- avere la pendenza sufficiente per la facile e pronta eliminazione dei liquidi e materiali che ricevono;
- nei riadattamenti di fogne esistenti, ove non sia possibile soddisfare alle condizioni precedenti, si procurerà di far concavo il fondo, arrotondandolo coi piedritti e di ridurre a perfetta impermeabilità le pareti ed il fondo stesso.

I condotti di scarico delle acque nere o provenienti da impianti a depurazione biologica, saranno fatti con tubi di gres o di terra cotta verniciati internamente, o con altri materiali impermeabili idonei, del diametro interno minimo di cm. 15, posati sopra uno strato di calcestruzzo di almeno cm. 10 e ben rinfiancati con calcestruzzo di cemento.

Ogni caditoia stradale o anche su suolo privato su cui fanno capo i condotti, sarà provvista di un pozzetto ad intercettazione idraulica del tipo adottato dal Comune.

Per l'impianto di illuminazione il concessionario dovrà attenersi alle modalità esecutive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico comunale, caso per caso.

Il raccordo o innesto con la strada comunale idoneo e nel caso di innesti su strade statali, provinciali o comunali, il progetto relativo dovrà essere approvato dagli organi competenti.

La concessione data dal Comune per l'apertura al pubblico transito di una strada privata non costituisce impegno alcuno per la sua classificazione fra le strade pubbliche.

Le strade private, chiuse al pubblico transito, sono soggette alle norme generali e locali riguardanti la pulizia e l'igiene delle aree scoperte fra gli edifici.

Quando le strade private sono ammesse al pubblico transito, anche provvisorio, queste resteranno soggette alle norme di polizia stabilite dalle leggi ed ordinanze per le strade pubbliche.

A cura e spese del concessionario, la strada privata, sia essa aperta o chiusa al pubblico transito, dovrà essere dotata di targhe portanti la sua denominazione assegnata dal Comune con apposita deliberazione, nel rispetto delle norme vigenti in materia di toponomastica stradale e da una sottostante targa portante la iscrizione: « Strada privata ».

Tutti gli edifici serviti o comunque prospettanti su strade private, sono soggetti al presente regolamento, in particolare per quanto riguarda le norme relative alle prescrizioni di zona, come se prospettassero su uno spazio pubblico.

Non sarà rilasciato il permesso di costruzione per gli edifici il cui accesso debba necessariamente avvenire dalla strada privata o di lottizzazione, qualora essa non sia stata eseguita almeno fino al termine del lotto sul quale dovrà attuarsi l'edificio, a meno che il richiedente non affidi al Comune la costruzione di queste opere di urbanizzazione primaria, da attuarsi tuttavia prima del rilascio della licenza di abitabilità dell'edificio.

#### Art. 108

### LOTTIZZAZIONI

Chi intenda procedere a lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, qualora la zona sia prevista dal Piano urbanistico fra quelle di sviluppo degli abitati, oppure sia ammissibile ai sensi dell'art. 119, dovrà richiedere preventiva autorizzazione al Comune ai sensi degli art. 2, 7 e 9, nel rispetto delle altre norme del presente Regolamento, ed in particolare, di quelle dell'art. 107. L'autorizzazione potrà essere rilasciata nei limiti ed alle condizioni seguenti, subordinate alla convenzione di rapporti, da trasciversi nei registri immobiliari a cura del richiedente e con la quale sia prevista:

- 1) - la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della Legge 29-9-1964, n. 847 (art. 1, lettera b): a) strade residenziali; b) spazi di sosta o parcheggio; c) fognatura; d) rete idrica; e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; f) pubblica illuminazione; g) spazi di verde attrezzato), nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti del successivo n. 2;



- 2) - l'assunzione a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, la cui quota sarà determinata in proporzione all'entità e caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione;
- 3) - i termini non superiori a 10 anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

È tuttavia riservata la facoltà al Sindaco, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della Legge 6-8-1967, n. 765, di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Qualora i proprietari non aderiscano, il Comune può procedere alla compilazione del piano d'ufficio e provvedere ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 28 della Legge 17-8-1942, n. 1150.

Il Piano urbanistico di lottizzazione sarà autorizzato con la relativa convenzione adottata con deliberazione consiliare da approvarsi nei modi e forme di legge ed avrà efficacia, per rilasciare le relative licenze, soltanto dopo le approvazioni o nulla-osta superiori.

I progetti di lottizzazione dovranno rispettare tutte le caratteristiche e le previsioni del Piano urbanistico prevedendo gli spazi di cui agli art. 83, 84 e 85 nella misura corrispondente a quella prevista nelle zone interessate.

L'autorizzazione a lottizzare consente solamente:

- a) - alla vendita frazionata delle aree lottizzate secondo il frazionamento e con le modalità previste dal Piano di lottizzazione e della convenzione di rapporti;
- b) - alla costruzione (subordinata a licenza edilizia) delle strade e delle altre opere di urbanizzazione previste nel Piano;
- c) - alla sistemazione (subordinata a licenza edilizia) delle eventuali aree scoperte di interesse pubblico e collettivo.

L'autorizzazione a lottizzare non consente la costruzione degli edifici anche se previsti in un piano planovolumetrico, per i quali dovranno essere richieste le relative licenze edilizie ai sensi dell'art. 2. Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è inoltre subordinato all'esistenza o all'impegno da parte del richiedente, della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti le aree da costruire.

## CAPO VIII<sup>o</sup>

### DISPOSIZIONI GENERALI E TRANSITORIE

#### Art. 109

#### Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento

Le opere edilizie che prima della data di entrata in vigore del presente Regolamento sono state regolarmente autorizzate, anche se ne risultino in contrasto, permangono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data della relativa licenza.

Le lottizzazioni già autorizzate, anche se ammissibili ai sensi dei commi 8° e 10° dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, le cui previsioni risultino in contrasto con quelle del Piano urbanistico o con le norme del successivo Capo IX, si intendono ammissibili come autorizzazione, qualora rientrino nelle previsioni di sviluppo del Piano urbanistico, ma in tal caso, il Piano di lottizzazione e la relativa convenzione dovranno essere opportunamente modificati per adeguarli alle nuove previsioni. Nel caso invece che i piani di lottizzazione non rientrino nelle previsioni di sviluppo del Piano urbanistico le parti non attuate si intendono decadute e non più operanti, senza che l'Amministrazione comunale sia tenuta a risarcire il lottizzatore.

#### Art. 110

#### Manutenzione - Riparazione - Trasformazione Ricostruzione di edifici esistenti

Negli edifici esistenti che non rispondono alle norme del presente regolamento, fatta salva l'eccezione di cui al primo comma dell'art. 109, oppure negli edifici che pur rispondendovi, sono malsani e fatiscenti oppure soggetti a demolizione, secondo le previsioni del Piano urbanistico, è vietato eseguire quei lavori di grande manutenzione, riparazione o trasformazione che non rendono ammissibile l'edificio stesso alle previsioni del Piano ed alle norme del presente regolamento.

La ricostruzione di edifici, per qualsiasi causa demoliti o distrutti parzialmente o totalmente, dovrà essere eseguita in piena conformità delle presenti norme regolamentari.

#### Art. 111

### Espropri

I vincoli posti dal Piano urbanistico hanno carattere programmatico e potranno essere indennizzati al momento dell'esproprio, secondo le disposizioni delle leggi vigenti.

Gli espropri potranno intervenire in conseguenza dell'attuazione dei Piani particolareggiati oppure per accordi bonari fra Amministrazione ed interessati, oppure anche in conseguenza dell'attuazione dei piani di lottizzazione, per accordi fra le parti, in dipendenza delle cessioni di cui al 5° comma dell'art. 8 della Legge 6-8-1967, n. 765.

Per gli immobili che in conseguenza dell'entrata in vigore del Piano urbanistico siano soggetti ad esproprio oppure a demolizione totale o parziale, il loro valore, ai fini dell'esproprio stesso, sarà determinato riferendosi alle condizioni e valori dell'immobile alla data di entrata in vigore del Piano urbanistico.

Restano salvi i diritti degli espropriati od espropriandi di richiedere gli indennizzi di vincolo secondo le disposizioni delle leggi vigenti.

Tutte le migliorie, gli ornamenti, i restauri, gli ampliamenti o sopraelevazioni attuate negli edifici dopo l'entrata in vigore del Piano urbanistico, anche se debitamente autorizzati, in eccezione ai disposti del 1° comma dell'art. 110, non verranno valutate in caso di esproprio, salvo le spese di riparazione o di manutenzione ordinaria.

#### Art. 112

### Osservanza di altre norme o disposizioni vigenti

Le norme del presente Regolamento non esimono dall'osservanza di altre norme di legge o regolamenti vigenti.

In particolare, le zone sismiche sono soggette ai disposti dei titoli II°, III° e IV° della Legge 25-11-1962, n. 1684, qualora quelle del presente Regolamento ne fossero in contrasto.

#### Art. 113

### Sanzioni

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene si applica:

- a) - l'ammenda fino a lire 1 milione per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, primo comma della Legge 17-8-1942, n. 1150;
- b) - l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire 2 milioni nel caso di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto del 1° comma dell'art. 8 della Legge 6-8-1967, n. 765.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione e in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria, pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Le disposizioni di cui sopra trovano applicazione anche in caso di annullamento della licenza.

Fatte salve le sanzioni di cui all'art. 32 della Legge 17-8-1942, n. 1150 e dei commi precedenti del presente articolo, le opere iniziate senza la licenza od in contrasto con la stessa, ovvero, iniziate sulla base di licenza successivamente annullata, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel Piano urbanistico o dalle norme del Capo IX°, fermi i disposti dell'art. 15 della Legge 5 agosto 1967, n. 765.

La licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno e qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato che volesse attuarli, dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza stessa.

Il committente titolare della licenza edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore, sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Fermi restando i disposti dell'art. 6 della Legge 6-8-1967, n. 765, al pagamento delle spese previste dal penultimo comma del predetto articolo, sono solidalmente obbligati il committente ed il progettista delle opere.



## CAPO IX°

## NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO (x)

(x) Le norme che seguono riassumono e sostituiscono quelle « di attuazione » del Piano urbanistico, sia esso Piano regolatore generale, Programma di fabbricazione oppure Piano particolareggiato. I Piani di lottizzazione sono da considerarsi come piani particolareggiati in attuazione da parte dei lottizzatori.

Le norme che seguono sono impostate per un Piano ipotizzato ed i Signori progettisti o le Amministrazioni comunali dovranno precisare i parametri in conformità delle previsioni normative del Piano urbanistico al quale il presente Regolamento si riferisce.

DISPOSIZIONI GENERALI- Art. 114 - Caratteristiche delle norme.

Il P.R.G. determina l'organizzazione urbanistica di tutto il territorio comunale e delimita, le zone secondo le destinazioni di uso.

Fornisce le indicazioni per la redazione dei piani regolatori particolareggiati e per la disciplina dell'edilizia privata precisando i caratteri e gli indici massimi di fabbricabilità.

Tutte le costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di fabbricati da eseguirsi nel territorio comunale, sia da privati che da enti pubblici, dovranno rispettare gli allineamenti stradali del P.R.G., i vincoli e le prescrizioni di zona precisati dalle presenti norme, nella planimetria in rapporto 1:5000 relativa all'intero territorio comunale e, per le zone urbane, nella planimetria in rapporto 1:2000.

- Art. 115 - Modalità di attuazione.

L'attuazione del piano regolatore generale avverrà, nell'osservanza delle leggi generali e speciali, del regolamento edilizio e delle presenti norme, mediante:

- 1- piani regolatori particolareggiati (art. 13 Legge urbanistica 17 Agosto 1942 e Legge 6 Agosto 1967 n° 765)
- 2- piani regolatori particolareggiati di risanamento;
- 3- piani planivolumetrici di lottizzazione e di iniziativa di privati.

Non sarà concessa alcuna licenza di costruzione nelle zone di espansione quando tali zone non siano già regolate dai piani regolatori particolareggiati o dai piani di lottizzazione privati, regolarmente approvati.

Art. 116 - Strumenti di attuazione (Commissione urbanistica)

Viene istituita una Commissione Urbanistica Comunale che può essere consultata in merito a provvedimenti di attuazione del piano regolatore comunale e delle eventuali varianti nonché di tutte le questioni di carattere urbanistico che il Sindaco riterrà di sottoporle.

La Commissione suddetta ha funzione consultiva ed è composta:

- 1- dal Sindaco, che la presiede;
  - 2- dall'Assessore ai LL.PP.;
  - 3- dal rappresentante della Soprintendenza ai Monumenti di Firenze;
  - 4- dal Tecnico comunale;
  - 5- da n° 2 esperti urbanistici e di materie affini scelti tra terne proposte dai rispettivi Consigli degli ordini professionali e designati con delibera del Consiglio Comunale, tra cui almeno un ingegnere o architetto urbanista;
  - 6- dall'Ufficiale sanitario;
  - 7- da n° 2 rappresentanti del Consiglio Comunale
- ↳ nominati dal Consiglio stesso con rispetto delle minoranze.

Il Sindaco potrà di volta in volta chiamare a far parte della Commissione a seconda dei problemi trattati, altri esperti, rappresentanti di organi statali, di enti pubblici e capi delle ripartizioni comunali.

NC

7/ da n. 3 (tre) rappresentanti del C.C. nominati dal consiglio stesso, con rispetto delle minoranze. (v. delibera C.C. n. 209 del 6-10-1975)

(x) Le urbanist  
particol  
in attu  
Le  
o le A  
visioni



PIANI PLANIVOLUMETRICI DI LOTTIZZAZIONE

- Art. 117 - Domanda di lottizzazione.

I proprietari di aree, singolarmente o riuniti in consorzio, che intendono procedere alla formazione dei piani di lottizzazione a scopo edilizio nelle zone nelle quali non esiste il piano particolareggiato, dovranno presentare domanda al Comune corredata da:

- 1- Documentazione attestante la proprietà ed il consenso del proprietario o dei proprietari;
- 2- Progetto planivolumetrico come specificato all'art. 5;
- 3- Impegno ad eseguire a proprie spese: strade, fognature, rete di distribuzione acqua potabile, energia elettrica, pubblica illuminazione ed alberatura;
- 4- Indicazione delle aree necessarie all'Amministrazione comunale per gli spazi verdi e per la costruzione delle strade previste dal P.R.G., nonché di quelle necessarie alle attrezzature collettive della zona interessata.

Il Sindaco dovrà esprimere il parere tecnico entro 60 giorni dalla data della presentazione della domanda.

- Art. 118 - Unità minima.

Il programma di lottizzazione dovrà prevedere una unità organica, comprendente un intero isolato racchiuso da strade di piano regolatore od un comparto omogeneo ritenuto tale dal Comune.

Quando le proposte private non raggiungono tali unità, il Sindaco si riserva di invi-

tare il richiedente ad accordarsi con altri proprietari e di coordinare le varie proposte indicando anche le modalità per la unificazione degli spazi destinati a verde o ad attrezzature collettive, le quali dovranno sempre, come minimo, prevedere uno spazio a verde collettivo per il gioco dei bambini.

Il Sindaco potrà richiedere che la lottizzazione preveda aree per le attrezzature scolastiche commisurate alle necessità dell'unità edilizia e rapportate alla popolazione prevista.

Il progetto allegato alla domanda di lottizzazione dovrà contenere i seguenti elaborati tecnici:

- 1- Documenti attestanti la proprietà dei terreni da lottizzare;
- 2- Planimetria di mappa catastale, estesa ad una zona estesa a mt. 200 oltre il perimetro della area da lottizzare, aggiornata dei fabbricati esistenti, della indicazione delle opere progettate, dei limiti della lottizzazione e dei limiti della proprietà se in tutto o in parte lottizzata;
- 3- planimetria in scala 1:10000 o 1:2000 con indicazioni di piano regolatore;
- 4- planimetria esaurientemente quotata in scala 1:500 della lottizzazione progettata. La planimetria deve riportare la forma e dimensioni dei lotti, gli edifici previsti e le loro distanze dai confini, i tracciati stradali distinguendo quelli che si intendono lasciare accessibili al pubblico transito da quelli che saranno muniti di chiusura con cancello nonché le zone a destinazione speciale. In ap-



La posita tabella dovranno essere indicati: la superficie ed il volume che si intendono edificare, il rapporto di copertura (A.f.) e gli indici di fabbricabilità (I.f.) di ogni singolo lotto fabbricativo e del complesso dei lotti. Dovrà essere specificata la superficie di ogni area a servizio collettivo (strade, giardini, alloggiamenti per automobili che dovranno essere dimensionati in rapporto alle esigenze del nucleo, nonché il rapporto percentuale fra questa area e la superficie totale oggetto della richiesta di autorizzazione a lottizzare (p.a.);

- 5- profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati previsti;
- 6- schema in scala 1:500 della rete di smaltimento liquami dei singoli edifici raccordata con la rete di fognatura principale;
- 7- relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra.

- Art. 119 - Convenzione

Approvata la lottizzazione, il richiedente o i richiedenti, prima di procedere a qualsiasi opera, anche di carattere preparatorio, e prima di procedere alle operazioni di frazionamento con conseguenti alienazioni, dovranno stipulare con il Comune, per sé, successori ed aventi causa, una convenzione nella quale si impegnino:

- 1- ad eseguire la lottizzazione conformemente agli elaborati della convenzione;
- 2- a cedere gratuitamente le aree destinate a strade pubbliche, spazi verdi, attrezzature pubbliche previste nel piano regolatore generale;
- 3- ad eseguire la trascrizione del vincolo (non

edificandi) per sé, successori od aventi causa delle aree scoperte previste nella lottizzazione;

- 4- a realizzare l'edilizia contemporaneamente alla costruzione delle opere e dei servizi pubblici previsti nel piano di lottizzazione. A garanzia del rispetto di quanto sopra il richiedente o i richiedenti dovranno versare congrua cauzione che verrà stabilita, caso per caso, dal Comune, consentendo, fino da allora, al Comune stesso di sostituirsi nella esecuzione delle opere in loro danno, salvo conguaglio. La presente non si applica nei casi in cui, al momento della convenzione, il richiedente dichiara che intende effettuare la costruzione di tutte le opere e servizi suddetti prima del rilascio della prima licenza di costruzione;
- 5- ad assumersi l'onore della manutenzione delle opere di urbanizzazione non classificate di interesse pubblico e di quelle per le quali il Comune si riserva l'assunzione in proprietà fino al momento di tale assunzione, a versare quindi una congrua cauzione a garanzia della manutenzione.

Per quanto riguarda la validità nel tempo della lottizzazione si applicano le norme stabilite dall'Art. 16, quinto comma della Legge 17-8-'42 n° 1150 modificato dall'Art. 5 della Legge 6-8-67 n° 765, e dell'Art. 17 1° comma della Legge urbanistica 17-8-'42 relativa ai piani particolareggiati di esecuzione.

- Art. 120 - Sospensiva.

Qualora il Comune abbia iniziato la redazione del piano regolatore particolareggiato delle aree interessate dalla lottizzazione, potrà far eseguire, in tutto ed in parte, il piano tecnico pre-



sentato dai privati; oppure potrà sospendere l'esame della domanda dandone comunicazione ai richiedenti entro 60 giorni dalla data della presentazione. Trascorsi 300 giorni dalla data della comunicazione senza che l'Amministrazione abbia provveduto alla adozione del piano particolareggiato, la sospensione avrà termine ed il progetto di lottizzazione presentato seguirà il suo normale corso.

NORME DI CARATTERE GENERALE

- Art. 121 - Contributi di plus-valore.

Per l'attuazione del piano regolatore generale viene applicata la Legge 5/3/1963 n° 246 relativa alle imposte sull'incremento di valore delle aree fabbricabili.

- Art. 122 - Norme di carattere generale.

a) - Criteri di misurazione dell'altezza dei fabbricati.

L'altezza del fabbricato si misurerà dalla parte dell'edificio prospettante verso valle nel punto di incontro dell'asse di inerzia della facciata col piano naturale di campagna fino alla linea di incontro della facciata stessa con la linea di imposta del tetto.

Le falde del tetto non potranno avere pendenza superiore al 35%. Nel caso in cui il piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche, l'altezza del fabbricato sarà rilevata alla quota fissata dall'Ufficio Tecnico Comunale nel rispetto dei criteri di misurazione precisati.

Nel caso di copertura a terrazza si considera il piano di calpestio. Qualora dette coperture abbiano un parapetto in muratura lungo il perimetro del fabbricato, si terrà conto dell'altezza compreso il parapetto.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici e cioè serbatoi d'acqua, extra corsa degli ascensori (purché gli ascensori non arrivino al piano tetto, ma si fermino all'ultimo piano abitato), vano scale e camini. Tali volumi tecnici debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista in progetto.

b)- Criteri di valutazione del volume del fabbricato.

L'indice di fabbricabilità stabilisce il rapporto fra volume dell'edificio e la superficie del lotto edificabile, salvo quanto disposto dal comma d) del presente articolo. Il volume del fabbricato deve essere valutato a partire dal piano di campagna (orizzontale o inclinato) fino alla linea di incontro della facciata col piano di posa dei correnti del tetto, ovvero nel caso di copertura a terrazza, fino al piano di calpestio.

Si escludono dal calcolo del volume i cosiddetti volumi tecnici indicati nel paragrafo precedente. Qualora si crei artificialmente un dislivello nel piano di campagna, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato, che unisce i due piani a differente livello. Qualora sotto le falde di un tetto inclinato si prevedano ambienti abitabili, sarà computato nel calcolo del volume anche il volume di questi ambienti.



Il volume della eventuali chiostrine, pozzi di areazione regolamentari sarà considerato come facente parte del volume del fabbricato. nel calcolo del volume edificabile dovrà essere detratto il volume degli edifici esistenti sul lotto cui l'indice viene riferito.

c)- Criteri di valutazione della superficie coperta del fabbricato.

Il rapporto di copertura stabilisce per ogni lotto la percentuale di superficie su cui potrà elevarsi la costruzione o che potrà essere sottocostruita.

Le costruzioni sotterranee o seminterrate non potranno superare, col le loro superfici, il rapporto di copertura ammesso. Nel calcolo della superficie edificabile dovrà essere detratta la superficie coperta degli edifici esistenti sul lotto a cui il rapporto di copertura si riferisce.

d)- Criteri di valutazione del p.a. (percentuale di aree pubbliche e collettive.

E' definito p.a. la percentuale di aree da destinarsi nei progetti planivolumetrici di lottizzazione, a strade di lottizzazione, aree verdi collettive ed in genere aree per attrezzature collettive. Tale percentuale di area sarà valutata sulla intera superficie interessata dal programma edilizio privato, decurtata di tutte le aree **occupate** da strade, zone a verde ed attrezzature pubbliche dal piano regolatore generale.

Pertanto tutte le caratteristiche urbanistiche, indice di fabbricabilità e rapporto di copertura, saranno computate al netto della percentuale di p.a.

e)- Seminterrati ed interrati.

Quando il volume degli interrati supera il 30% del volume dell'edificio fuori terra, l'eccezione è considerata come volume agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità.

f)- Logge.

Quando nel fabbricato sono previste logge coperte, queste non vengono considerate agli effetti del calcolo della cubatura, mentre devono essere considerate agli effetti delle misure della superficie. La profondità della loggia non dovrà essere superiore a m. 3.00 a misurare dal filo esterno della facciata.

g)- Edifici non "pilotis".

Agli effetti della determinazione dello indice di fabbricabilità negli edifici con "pilotis" i volumi delle parti a "pilotis" saranno valutati come segue:

- 1- saranno esclusi dal calcolo quando la realizzazione e la destinazione ad uso pubblico è obbligatoria per prescrizione di piano regolatore particolareggiato.
- 2- saranno ugualmente esclusi dal calcolo quando le realizzazioni, pur essendo di iniziativa privata e non prescritte dal piano regolatore particolareggiato, siano destinate ad uso pubblico.
- 3- saranno considerati con la riduzione del 50%, quando le realizzazioni, pur essendo di iniziativa privata e non destinate ad uso pubblico, siano destinate ad uso collettivo e siano vincolate a non subire modificazione alcuna.

L'altezza dei "pilotis" non dovrà essere inferiore a m/ 2,20, tale altezza verrà computata



ra il pavimento e l'intradosso delle travature.  
volumi che eventualmente interrompessero la continuità del "pilotis" (scale, elevatori, volumi tecnici, guardiola del portiere, negozi, ed altro) saranno compresi integralmente nel calcolo del volume generale. L'esistenza del "pilotis" sotto il fabbricato non comporta alcuna modifica all'altezza ed al rapporto di copertura consentiti dal piano regolatore generale.

h)- Autorimesse private.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione;

Sempre nei limiti del lotto, per le costruzioni in condominio con oltre tre appartamenti, dovrà essere destinata un'area verde alberata della superficie di almeno 8 mq. per appartamento.

i)- Aereazione degli appartamenti.

Ogni appartamento dovrà essere areato trasversalmente con finestre, contrapposte. Potranno essere prese in considerazione differenti soluzioni per particolari destinazioni e particolari tipi edilizi, cui comunque venga assicurata una sufficiente areazione.

l)- Le larghezze delle strade sono indicate negli allineamenti degli allegati in scala 1:2000

- Art. 123 -

Rimane in ogni caso ferma ed applicabile la disposizione di cui all'art. 18 della legge urbanistica per tutte le ipotesi previste in detto art.

- zone a verde privato.
  - zone attrezzature pubbliche per il nuovo centro
- Art. 124 - Zone del centro storico e zone di interesse monumentale ed ambientale?

Nella zona indicata dal P.R. con la definizione di vecchio centro è vietato aumentare i volumi esistenti ed occupare gli spazi liberi esistenti; tuttavia allo scopo di rendere possibile notevoli risanamenti che migliorino le condizioni igieniche e statiche dei vecchi edifici, sarà consentito un aumento di volume del 10%. È comunque vietato la demolizione o l'alterazione degli edifici o parte di essi di valore storico o monumentale. Nel caso di interventi che alterino le caratteristiche di zona di particolare valore ambientale, i progetti, completati di documentazione fotografica, fotomontaggi ecc. dovranno essere sottoposti al parere della Commissione urbanistica, nonché al parere della competente Soprintendenza ai monumenti.

Nel centro storico l'altezza (H) massima raggiungibile è di m. 17 o, in relazione alla larghezza (L) della strada.  $H = \frac{7}{4} L$

- Art. 125 - Zone residenziali

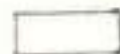
Si definiscono zone residenziali le zone indicate come tali negli elaborati di piano. Tali zone sono destinate prevalentemente a costruzioni di carattere residenziale; sono tuttavia ammessi: negozi, uffici, locali di pubblico spettacolo, autorimesse, depositi e magazzini, alberghi e locali per attività artigianali che non arrechino disturbo alle abitazioni circostanti. Nella zona prevista a centro commerciale fra la SS.69, Via Marconi, Via Rosselli può essere consentita l'altezza massima di mt. 16. r.-(vedi in fondo)



a) di saturazione o complemento.



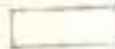
Af. = 30%  
If. = 3  
Hmx = 12.50




Af = 35%  
If = 2  
Hmx = 12,50


Sono zone il cui carattere é già in gran parte determinato dalle costruzioni esistenti. In questa zona é consentita la costruzione, la demolizione e la ricostruzione degli edifici compresi nei singoli lotti e nei limiti degli indici di zona.


b)- zone di ampliamento.

 residenziale R4 Af= 30% If=1,5 Hmx 7,50

 RESID. SUD. Af. 30% If. = 1,5 Hmax. 10,50

**R<sub>1</sub>**  
 ESTENSIVA Af. = 30% If. = 2 Hmax. = 9.00

**R<sub>2</sub>**  
 SEMINTENSIVA Af. 35% If. = 2 Hmax = 12,50

**R<sub>3</sub>**  
 INTENSIVA Af. = 40% If. = 3 Hmax. = 22,50

Alla realizzazione di nuovi insediamenti a destinazione residenziale si provvederà a mezzo di piani regolatori particolareggiati o mediante lottizzazioni convenzionate.

colo, ivi compresa quella delle aree inedificate e delle costruzioni che siano in contrasto con la destinazione di zona stabilita dal piano regolatore generale.

- Art. 126 -

Il Comune riserva di sospendere ogni provvedimento sulla domanda di licenza di costruzione, quando dichiarati, entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, di voler procedere alla adozione del piano regolatore particolareggiato della zona interessata. Detto piano dovrà essere adottato nel termine di 300 giorni dalla data di dichiarazione di cui sopra. Decorso inutilmente tale termine, la domanda di licenza edilizia dovrà avere regolarmente corso.

SUBDIVISIONE IN ZONE

- Art. 127 - Suddivisione in zone.

Il territorio comunale, come risulta dalle tavole allegate, è suddiviso nelle seguenti zone:

- 1- zone del vecchio centro e zone di interesse monumentale ed ambientale;
- 2- zone residenziali di completamento e di ampliamento.
- 3- zone artigianali.
- 4- zone industriali.
- 5- zone a verde pubblico e sportivo.
- 6- zone destinate ad attrezzature e servizi in genere.
- 7- zone agricole.
- 8- zone a carattere turistico.
- 9- zone destinate all'edilizia economica e popolare.




Art. 128 - Zona artigianale.

 Pa. = 20% Af. = 60% If. = 3 Hmax. = 15.00

Zone destinate a laboratori artigiani e piccole industrie, sono tuttavia comprese anche costruzioni di carattere residenziale nei limiti di un terzo del volume consentito dallo indice di zona. La superficie coperta delle singole costruzioni non potrà superare i mq 500.

Art. 129 - Zone industriali.

 Pa. = 20% Af. = 50% If. = 3 Hmax. = 15.00

Zone destinate a stabilimenti ed impianti industriali in genere. In queste zone è esclusa la costruzione di edifici di abitazione salvo quelli strettamente necessari alla custodia alla direzione delle singole industrie.

- Art. 130 - Zone a verde pubblico e zone sportive.

Nelle aree destinate a verde pubblico é vietata qualsiasi costruzione, sia pure provvisoria.

Nei giardini pubblici di quartiere, con o senza attrezzature per bambini, potrà essere consentita la costruzione di chioschi nel limite massimo di mq. 2 di superficie costruita per ogni 1000 mq. di giardino.

- Art. 131 - Zone destinate ad attrezzature o servizi in genere.

Le attrezzature pubbliche in progetto sono contrassegnate mediante simbolo nelle tavole del piano regolatore generale. Tali attrezzature, sono, agli effetti della edificabilità, condizionate solo alle esigenze funzionali salvo il rispetto dei valori ambientali e paesistici.

Le aree destinate alla costruzione di edifici di uso pubblico ed alla creazione di adeguati spazi di corredo dai medesimi, compreso i fabbricati eventualmente esistenti sulle aree stesse, saranno espropriate integralmente dal Comune sulla base di piani regolatori particolareggiati secondo le norme della Legge o quando si renderà necessario la costruzione di edifici previsti. Nessuna trasformazione potrà essere eseguita dai proprietari, tale che possa aumentare l'attuale valore dei terreni, degli edifici interessati, o cambiare la attuale destinazione.

Qualora in dette zone siano compresi immobili di proprietà demaniali il Comune provvederà a prendere gli opportuni accordi con le Amministrazioni interessate in modo da assicurare la effettiva realizzazione delle destinazioni previste



dal piano regolatore generale.

- Art. 132 - Zone agricole.

Nelle zone a destinazione agricola saranno consentite costruzioni per abitazioni rurali nei limiti prescritti dall'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc. computando i volumi degli edifici esistenti (<sup>mq.</sup> documentato da appositi rilievi volumetrici).

Per la costruzione di tipo agricolo, nonché per i corpi di fabbricato destinati alla conduzione della azienda agricola (stalle, silos, magazzini, stabilimenti) ed alle connesse attività di tipo industriale-agricolo, l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria non deve essere superiore allo 0,050 mc.

mq.

Gli insediamenti edilizi di qualsiasi tipo sono invece in linea di principio da escludersi nelle zone forestali, salvo particolari eccezioni e comunque con un indice di fabbricabilità massimo di 0,01 mc.

mq.

Sarà consentito l'abbattimento di edifici esistenti e la ricostruzione di pari volume previa autorizzazione del Comune.

Saranno inoltre permesse costruzioni per la raccolta, la conservazione, la lavorazione e la trasformazione di prodotti agricoli e del legno, oltre agli impianti comprensoriali o intercomprensoriali per la macellazione e la lavorazione delle carni.

Per la distanza dell'edificazioni dai ci-  
gli delle sgrade statii, provinciali e comunali,  
quando non diversamente indicato graficamente ne-  
gli elaborati di piano e purché tali indicazioni  
non siano inferiori alle distanze minime prescrit-  
te a riguardo dalle disposizioni ministeriali vi-  
genti, i fabbricati in progetto dovranno rispet-  
tare le minime distanze previste dal D.D. 1-4-68  
n° 1444.

- Art. 133 - Zone destinate all'edilizia economica  
e popolare.

---

Per tali zone destinate all'edilizia eco-  
nomica e popolare (Legge 18-4-1962 n° 167) valgono  
le norme stabilite per le zone residenziali semin-  
tensive, salvo che l'altezza massima è portata a  
mt. 22,50.

- Art. 134 - Zone di aperta campagna a carattere tu-  
ristico.

---

In queste zone, destinate essenzialmen-  
te ad abitazioni per fine settimana, ad attrezzatu-  
re per il tempo libero e ad impianti turistici,  
saranno redatti piani particolareggiati da parte  
del Comune e dei privati con le disposizioni di  
cui agli art. 5 e 6, rispettando i seguenti indi-  
ci urbanistici:  
If. = 0,10 mc./mq. - Volumetria max = 500 mc.

- Art. 135 - Zone a verde privato.

---

In tali zone a verde privato è prescritta  
la limitazione all'edificabilità fino all'indice  
massimo di fabbricabilità fino a mc. 0,01 mc./mq.  
con un'altezza massima di ml. 7,5.



Art. 136- ZONA ATTREZZATURE PUBBLICHE per  
il nuovo centro.

---

Tale zona dovrà essere definita a mezzo di piano particolareggiato che integri il piano della 157 e da destinarsi alle attrezzature pubbliche per il nuovo centro, tenendo conto e salvaguardando il complesso monumentale del convento Vivaio.

Art. 137 - Lotti acquistati prima dell'adozione del P.R.G.

---

Sui lotti acquistati prima della data di adozione del P.R.G. e qualora non si comprometta la realizzazione dello stesso, sarà consentito in deroga agli indici di zona, terminare le costruzioni già iniziate prima di tale data, con regolare licenza edilizia rispettando gli indici del precedente piano regolatore adottato fino ad un massimo di mc. 1.000.

Le distanze minime fra fabbricati per le diverse zone sono stabilite come segue:

1- Zona del centro storico.

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali sovrastrutture le distanze fra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati pre esistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico ed artistico o ambientale.

2- Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

3- È prevista, fra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete è finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traf-



fico veicolare (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o di insediamento) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a mt. 7.
- ml. 7,50 per le strade di larghezza compresa fra ml. 7.00 e ml. 15.
- ml. 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati come sopra computate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto dei piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Nelle zone di completamento la distanza dei fabbricati dalla strada, nel caso di sopraedificazione o ampliamento, potrà essere inferiore a quella prescritta dal suddetto articolo e comunque mai inferiore alla distanza dalla strada dello edificio esistente da sopraelevare o ampliare, purché restino salve le distanze minime tra edifici.

T' - Nella zona compresa fra la via dei piani, viale Rosselli, la linea ferroviaria FI-RO ed il tergo dei fabbricati prospettanti sulla via Achille Grandi, (linea tratteggiata) nel capoluogo, è consentita l'altezza massima di ml 15 (Quindici) con fondi uso box al piano terreno aventi altezza massima di ml 2,50 o più.



COMUNE DI INCISA IN VAL D'ARNO

C.A.P. 50064

PROVINCIA DI FIRENZE

Deliberato dal Consiglio Comunale in seduta del

28 Aprile 1975 con atto n. 107.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COM.LE

Pubblicato all'Albo Pretorio dal 10.5.1975

al 9.5.5.1975, senza opposizioni.

Incisa Valdarno, li 26.5.1975

IL SEGRETARIO CAPO



## APPENDICE

---

Legge 17-8-1942, n. 1150 integrata dalla Legge 6 agosto 1967, n. 765.  
Circolare Ministeriale n. 1404 del 1-4-1968.  
Circolare Ministeriale n. 1444 del 2-4-1968.

**LEGGE URBANISTICA**

(Legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765) (1).

**TITOLO I****ORDINAMENTO STATALE DEI SERVIZI URBANISTICI****Art. 1****Disciplina dell'attività urbanistica e suoi scopi**

L'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati e lo sviluppo urbanistico in genere nel territorio del Regno sono disciplinati dalla presente legge.

Il Ministero dei lavori pubblici vigila sull'attività urbanistica anche allo scopo di assicurare, nel rinnovamento ed ampliamento edilizio della città, il rispetto dei caratteri tradizionali, di favorire il disurbanamento e di frenare la tendenza all'urbanesimo.

**Art. 2****Competenza consultiva  
del Consiglio superiore dei lavori pubblici**

Il Consiglio superiore dei lavori pubblici è l'organo di consulenza tecnica del Ministero dei lavori pubblici per i progetti e le questioni di interesse urbanistico.

(1) Nel testo della legge del 1942 sono inseriti in «grassetto» gli articoli della legge n. 765 e i numeri a lato indicano la numerazione di detti articoli.

**Art. 3****Istituzione delle Sezioni urbanistiche compartimentali**

Nelle sedi degli Ispettorati compartimentali del Genio Civile e degli uffici decentrati del Ministero dei lavori pubblici sono istituite Sezioni urbanistiche rette da funzionari del ruolo architetti ingegneri urbanisti del Genio civile (1).

Le Sezioni urbanistiche compartimentali promuovono, vigilano e coordinano l'attività urbanistica nella rispettiva circoscrizione.

**TITOLO II****DISCIPLINA URBANISTICA****CAPO I****MODI DI ATTUAZIONE****Art. 4****Piani regolatori e norme sull'attività costruttiva**

La disciplina urbanistica si attua a mezzo dei piani regolatori territoriali, dei piani regolatori comunali e delle norme sull'attività costruttiva edilizia, sancite dalla presente legge o prescritte a mezzo di regolamenti.

(1) Ai sensi del D.M. 21 maggio 1948 le Sezioni urbanistiche, costituite in forza dell'art. 1 del D.M. 1° settembre 1943, funzionano con decorrenza dal 21 maggio 1948 nelle sedi dei Provveditorati alle opere pubbliche.



## CAPO II

## PIANI TERRITORIALI DI COORDINAMENTO

## Art. 5

**Formazione ed approvazione  
dei piani territoriali di coordinamento**

Allo scopo di orientare o coordinare l'attività urbanistica da svolgere in determinate parti del territorio nazionale, il Ministero dei lavori pubblici ha facoltà di provvedere, su parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, alla compilazione di piani territoriali di coordinamento fissando il perimetro di ogni singolo piano.

Nella formazione di detti piani devono stabilirsi le direttive da seguire nel territorio considerato, in rapporto principalmente:

- a) - alle zone da riservare a speciali destinazioni ed a quelle soggette a speciali vincoli o limitazioni di legge;
- b) - alle località da scegliere come sedi di nuovi nuclei edilizi od impianti di particolare natura ed importanza;
- c) - alla rete delle principali linee di comunicazione stradali, ferroviarie, elettriche, navigabili esistenti e in programma.

I piani, elaborati d'intesa con le altre Amministrazioni interessate e previo parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, sono approvati per decreto Reale su proposta del Ministro per i lavori pubblici, di concerto col Ministro per le comunicazioni, quando interessino impianti ferroviari, e col Ministro per le corporazioni, ai fini della sistemazione delle zone industriali nel territorio nazionale.

Il decreto di approvazione viene pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del Regno, ed allo scopo di dare ordine e disciplina anche all'attività privata, un esemplare del piano approvato deve essere depositato, a libera visione del pubblico, presso ogni Comune il cui territorio sia compreso, in tutto o in parte, nell'ambito del piano medesimo.

## Art. 6

**Durata ed effetti dei piani territoriali di coordinamento**

Il piano territoriale di coordinamento ha vigore a tempo indeterminato e può essere variato con decreto Reale previa la osservanza della procedura che sarà stabilita dal regolamento di esecuzione della presente legge.

I Comuni, il cui territorio sia compreso in tutto o in parte nell'ambito di un piano territoriale di coordinamento sono tenuti ad uniformare a questo il rispettivo piano regolatore comunale.

## CAPO III

## PIANI REGOLATORI COMUNALI

## Sezione I. - Piani regolatori generali.

## Art. 7

**Contenuto del piano generale**

Il piano regolatore generale di un Comune deve considerare la totalità del territorio comunale.

Esso deve indicare essenzialmente:

- 1) - la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e, laddove occorre, navigabili, concepita per la sistemazione e lo sviluppo dell'abitato, in modo da soddisfare alle esigenze del traffico, dell'igiene e del pubblico decoro;
- 2) - la divisione in zone del territorio, con precisazione di quelle destinate all'espansione dell'aggregato urbano, ed i caratteri e vincoli di zona da osservare nell'edificazione;
- 3) - le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;

- 4) - le aree da riservare a sede della casa comunale e della casa del Fascio, alla costruzione di scuole e di Chiese e ad opere ed impianti d'interesse pubblico in generale.

## Art. 8

**Formazione del piano regolatore generale**

I Comuni hanno la facoltà di formare il piano regolatore generale del proprio territorio. La deliberazione con la quale il Consiglio comunale decide di procedere alla formazione del piano non è soggetta a speciale approvazione e diviene esecutiva in conformità dell'articolo 3 della legge 9 giugno 1947, n. 530; la spesa conseguente è obbligatoria.

La formazione del piano è obbligatoria per tutti i Comuni compresi in appositi elenchi da approvarsi con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con i Ministri per l'interno e per le finanze, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Il primo elenco sarà approvato non oltre un anno dall'entrata in vigore della presente legge.

I Comuni compresi negli elenchi di cui al secondo comma devono procedere alla nomina dei progettisti per la formazione del piano regolatore generale entro tre mesi dalla data del decreto ministeriale con cui è stato approvato il rispettivo elenco, nonché alla deliberazione di adozione del piano stesso entro i successivi dodici mesi ed alla presentazione al Ministero dei lavori pubblici per l'approvazione entro due anni dalla data del sopraccitato decreto ministeriale.

Trascorso ciascuno dei termini sopra indicati il Prefetto, salvo il caso di proroga non superiore ad un anno concessa dal Ministero dei lavori pubblici su richiesta motivata del comune, convoca il Consiglio comunale per gli adempimenti relativi da adottarsi entro il termine di 30 giorni.

Decorso quest'ultimo termine il Prefetto, d'intesa con il Provveditore regionale alle opere pubbliche, nomina un commissario per la designazione dei progettisti, ovvero per l'adozione del piano regolatore generale o per gli ulteriori adempimenti necessari per la presentazione del piano stesso al Ministero dei lavori pubblici.

Nel caso in cui il piano venga restituito per modifiche, integrazioni o rielaborazioni al comune, quest'ultimo provvede ad adottare le proprie determinazioni nel termine di 180 giorni dalla restituzione. Trascorso tale termine si applicano le disposizioni dei commi precedenti.

Nel caso di compilazione o di rielaborazione d'ufficio del piano, il Prefetto promuove d'intesa con il Provveditore regionale alle opere pubbliche l'iscrizione d'ufficio della relativa spesa nel bilancio comunale.

Il piano regolatore generale è approvato entro un anno dal suo inoltro al Ministero dei lavori pubblici.

I Comuni già compresi negli elenchi, di cui al secondo comma dell'articolo 8 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, approvati con decreto ministeriale prima dell'entrata in vigore della presente legge, provvedono agli adempimenti relativi alla formazione del piano regolatore generale entro sei mesi, trascorsi i quali si applicano nei loro confronti le disposizioni dell'articolo 1 della presente legge.

## Art. 9

**Pubblicazione del progetto del piano generale.  
Osservazioni**

Il progetto del piano regolatore generale del Comune deve essere depositato nella Segreteria comunale per la durata di 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione. L'effettuato deposito è reso noto al pubblico nei modi che saranno stabiliti nel regolamento di esecuzione della presente legge.

Fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito possono presentare osservazioni le Associazioni sindacali e gli altri Enti pubblici ed istituzioni interessate.

## Art. 10

**Approvazione del piano generale**

Il piano regolatore generale, previa comunicazione a tutti i Ministeri interessati ai sensi e per gli effetti del suc-

Art. 1

Art. 1

Art. 2



cessivo articolo 45, e sentito il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, è approvato con decreto reale su proposta del Ministero per i lavori pubblici, di concerto col Ministro per le comunicazioni, quando il piano stesso interessi impianti ferroviari (1).

Con lo stesso decreto di approvazione possono essere apportate al piano, su parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici e sentito il Comune, le modifiche che non comportino sostanziali innovazioni, tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate al piano ed accettate con deliberazione del Consiglio comunale, nonché quelle che siano riconosciute indispensabili per assicurare:

- a) - il rispetto delle previsioni del piano territoriale di coordinamento a norma dell'art. 6 secondo comma;
- b) - la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato;
- c) - la tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici;
- d) - l'osservanza dei limiti di cui agli articoli 41 - quinquies, sesto e ottavo comma e 41-sexies della presente legge.

Le modifiche di cui alla lettera c), sono approvate sentito il Ministro della pubblica istruzione, che può anche dettare prescrizioni particolari per singoli immobili di interesse storico - artistico.

Le proposte di modifica, di cui al secondo comma, ad eccezione di quelle riguardanti le osservazioni presentate al piano, sono comunicate al Comune, il quale entro novanta giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del Consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa al Ministero dei lavori pubblici nei successivi quindici giorni.

(1) L'art. 16 della legge 9 agosto 1954, n. 640, modifica il 1° comma dell'art. 10, precisando:

« Agli effetti dell'approvazione dei piani regolatori generali di cui all'art. 10 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici sostituisce ogni altro parere di Amministrazione attiva e Corpi consultivi, salvo il parere del Consiglio di Stato ».

### Art. 3

**Nelle more di approvazione del piano, le normali misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 (1) e successive modificazioni, sono obbligatorie.**

Il decreto di approvazione del piano è pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del Regno. Il deposito del piano approvato, presso il Comune, a libera visione del pubblico, è fatto nei modi e termini stabiliti dal regolamento.

Nessuna proposta di variante al piano approvato può aver corso se non sia intervenuta la preventiva autorizzazione del Ministro per i lavori pubblici che potrà concederla, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, in vista di sopravvenute ragioni che determinino la totale o parziale inattuabilità del piano medesimo o la convenienza di migliorarlo.

La variazione del piano è approvata con la stessa procedura stabilita per l'approvazione del piano originario.

### Art. 11

#### Durata ed effetti del piano generale

Il piano regolatore generale del Comune ha vigore a tempo indeterminato.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di osservare nelle costruzioni e nelle ricostruzioni le linee e le prescrizioni di zona che sono indicate nel piano.

(L'ultimo comma è stato soppresso).

Art. 4

### Art. 12

#### Piani regolatori generali intercomunali

Quando per le caratteristiche di sviluppo degli aggregati edilizi di due o più Comuni contermini si riconosca opportuno il coordinamento delle direttive riguardanti l'as-

(1) La legge 3 novembre 1952, n. 1902, è stata modificata con leggi 21 dicembre 1955 n. 1357, 30 luglio 1959, n. 415, 5 luglio 1966, n. 517.

setto urbanistico dei Comuni stessi, il Ministro per i lavori pubblici può, a richiesta di una delle Amministrazioni interessate o di propria iniziativa, disporre la formazione di un piano regolatore intercomunale.

In tal caso il Ministro, sentito il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, determina:

- a) - l'estensione del piano intercomunale da formare;
- b) - quale dei Comuni interessati debba provvedere alla redazione del piano stesso e come debba essere ripartita la relativa spesa.

Il piano intercomunale deve, a cura del Comune incaricato di redigerlo, essere pubblicato nei modi e per gli effetti di cui all'articolo 9 in tutti i Comuni compresi nel territorio da esso considerato.

Deve inoltre essere comunicato ai podestà degli stessi Comuni perché deliberino circa la sua adozione.

Compiuta l'ulteriore istruttoria a norma del regolamento di esecuzione della presente legge, il piano intercomunale è approvato negli stessi modi stabiliti dall'art. 10 per l'approvazione del piano generale comunale.

#### Sezione 2.a - Piani regolatori particolareggiati

#### Art. 13

#### Contenuto dei piani particolareggiati

Il piano regolatore generale è attuato a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione nei quali devono essere indicate le reti stradali e i principali dati altimetrici di ciascuna zona e debbono inoltre essere determinati:

le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;

gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;

gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;

le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;

gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;

la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

Ciascun piano particolareggiato di esecuzione deve essere corredato dalla relazione illustrativa e dal piano finanziario di cui al successivo art. 30.

#### Art. 14

#### Compilazione dei piani particolareggiati

I piani particolareggiati di esecuzione sono compilati a cura del Comune e debbono essere adottati dal podestà con apposita deliberazione.

È però in facoltà del prefetto di prefiggere un termine per la compilazione dei piani particolareggiati riguardanti particolari zone.

Contro il decreto del prefetto il podestà può ricorrere, entro 30 giorni, al Ministro per i lavori pubblici.

#### Art. 15

#### Pubblicazione dei piani particolareggiati. Opposizioni

I piani particolareggiati devono essere depositati nella Segreteria del Comune per la durata di 30 giorni consecutivi.

L'effettuato deposito è reso noto al pubblico nei modi che saranno stabiliti nel regolamento di esecuzione della presente legge.

Fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito potranno essere presentate opposizioni dai proprietari di immobili compresi nei piani ed osservazioni da parte delle Associazioni sindacali interessate.



## Art. 16

**Approvazione dei piani particolareggiati**

I piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale sono approvati con decreto del Provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la sezione urbanistica regionale, entro 180 giorni dalla presentazione da parte dei Comuni.

Con decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con i Ministri dell'Interno e della pubblica istruzione può essere disposto che l'approvazione dei piani particolareggiati di determinati Comuni avvenga con decreto del Ministro dei lavori pubblici, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. Le determinazioni in tal caso sono assunte entro 180 giorni dalla presentazione del piano da parte dei Comuni.

I piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1 giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza ovvero al Ministero della pubblica istruzione quando sono approvati con decreto del Ministro dei lavori pubblici.

Le eventuali osservazioni del Ministero della pubblica istruzione o delle Soprintendenze sono presentate entro novanta giorni dall'avvenuta comunicazione del piano particolareggiato di esecuzione.

Col decreto di approvazione sono decise le opposizioni e sono fissati il tempo, non maggiore di 10 anni, entro il quale il piano particolareggiato dovrà essere attuato e i termini entro cui dovranno essere compiute le relative espropriazioni.

Con il decreto di approvazione possono essere introdotte nel piano le modifiche che siano conseguenti all'accoglimento di osservazioni o di opposizioni ovvero siano riconosciute indispensabili per assicurare: 1) l'osservanza del piano regolatore generale; 2) il conseguimento delle finalità di cui al secondo comma lettere b), c) e d) del precedente articolo 10; 3) una dotazione dei servizi e degli spazi pubblici adeguati alle necessità della zona.

## Art. 5

Le modifiche di cui al punto 2), lettera c), del precedente comma, sono adottate sentita la competente Soprintendenza o il Ministro della pubblica istruzione a seconda che l'approvazione avvenga con decreto del Provveditore regionale alle opere pubbliche oppure del Ministro dei lavori pubblici.

Le modifiche di cui ai precedenti commi sono comunicate per la pubblicazione ai sensi dell'articolo 15 al Comune, il quale entro novanta giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del Consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa nei successivi quindici giorni al Provveditorato regionale alle opere pubbliche ed al Ministero dei lavori pubblici che adottano le loro determinazioni entro 90 giorni.

L'approvazione dei piani particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste.

Il decreto di approvazione di un piano particolareggiato deve essere depositato nella Segreteria comunale e notificato nelle forme delle citazioni a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso entro un mese dall'annuncio dell'avvenuto deposito.

Le varianti ai piani particolareggiati devono essere approvate con la stessa procedura.

## Art. 17

**Validità dei piani particolareggiati**

Decorso il termine stabilito per la esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

Ove il Comune non provveda a presentare un nuovo piano per il necessario assetto della parte di piano particolareggiato che sia rimasta inattuata per decorso di termine, la compilazione potrà essere disposta dal prefetto a norma del secondo comma dell'art. 14.

Sezione 3.a - Norme per l'attuazione dei piani regolatori comunali.

Art. 18

**Espropriabilità delle aree urbane**

In conseguenza dell'approvazione del piano regolatore generale i Comuni, allo scopo di predisporre l'ordinata attuazione del piano medesimo, hanno facoltà di espropriare dentro le zone di espansione dell'aggregato urbano di cui al n. 2 dell'art. 7 le aree inedificate e quelle su cui insistano costruzioni che siano in contrasto con la destinazione di zona ovvero abbiano carattere provvisorio.

Quelle fra le dette aree che in seguito all'approvazione del piano particolareggiato in cui sono comprese, risultino destinate alla edificazione privata, e vengano richieste dai primitivi proprietari ai sensi del seguente art. 19, saranno dal Comune ricedute ai richiedenti, sempreché essi stessi si impegnino a costruirvi in proprio secondo le destinazioni di piano regolatore, ad un prezzo che, tenuto per base quello di esproprio, sia maggiorato solo di una quota commisurata alle spese incontrate dal Comune per le opere ed impianti di piano regolatore e all'importanza della destinazione.

Le aree espropriate ai sensi del primo comma del presente articolo dovranno dal Comune, verso pagamento di un congruo fitto, essere lasciate in uso ai proprietari espropriati che ne facciano richiesta fino all'approvazione del piano particolareggiato in cui sono comprese.

Se entro dieci anni dall'avvenuta espropriazione di un'area il Comune non provvede alla pubblicazione del piano particolareggiato in cui l'area medesima è compresa, l'espropriato o i suoi eredi avranno il diritto di chiederne la retrocessione.

Art. 19

**Diritto di prelazione degli ex proprietari sulle aree urbane espropriate**

Coloro che hanno subito l'espropriazione di aree a termini dell'articolo precedente ed i loro eredi possono esercitare un diritto di prelazione sulle aree stesse quando que-

ste, in seguito all'approvazione del piano particolareggiato in cui sono comprese, divengono disponibili per l'edificazione privata.

Il diritto di cui al comma precedente deve essere esercitato dagli interessati secondo le norme che saranno stabilite dal regolamento di esecuzione della presente legge, nel termine di tre mesi dalla data dell'annunzio dell'avvenuto deposito nella Segreteria comunale, a norma dell'articolo 16, del decreto di approvazione del piano particolareggiato.

Art. 20

**Sistemazioni edilizie a carico dei privati.  
Procedura coattiva**

Per l'esecuzione delle sistemazioni previste dal piano particolareggiato che consistano in costruzioni, ricostruzioni o modificazioni d'immobili appartenenti a privati, il podestà ingiunge ai proprietari di eseguire i lavori entro un congruo termine.

Decorso tale termine il podestà diffiderà i proprietari rimasti inadempienti, assegnando un nuovo termine. Se alla scadenza di questo i lavori non risultino ancora eseguiti, il Comune potrà procedere all'espropriazione.

Tanto l'ingiunzione quanto l'atto di diffida di cui al primo ed al secondo comma devono essere trascritti all'Ufficio dei registri immobiliari.

Art. 21

**Attribuzioni ai privati di aree già pubbliche**

Le aree che per effetto della esecuzione di un piano particolareggiato cessino di far parte del suolo pubblico, e che non si prestino da sole ad utilizzazione edilizia, accedono alla proprietà di coloro che hanno edifici o terreni confinanti con i detti relitti, previo versamento del prezzo che sarà determinato nei modi da stabilirsi dal regolamento di



esecuzione della presente legge, in rapporto al vantaggio derivante dall'incorporamento dell'area.

Il Comune ha la facoltà di espropriare in tutto o in parte l'immobile al quale debbono essere incorporate le aree di cui al presente comma, quando il proprietario di esso si rifiuti di acquistare o lasci inutilmente decorrere, per manifestare la propria volontà, il termine che gli sarà prefisso con ordinanza podestarile nei modi che saranno stabiliti dal regolamento.

#### Art. 22

##### **Rettifica dei confini**

Il podestà ha la facoltà di notificare ai proprietari delle aree fabbricabili esistenti in un determinato comprensorio l'invito a mettersi d'accordo per una modificazione dei confini fra le diverse proprietà, quando ciò sia necessario per l'attuazione del piano regolatore.

Decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica per dare la prova del raggiunto accordo, il Comune può procedere alle espropriazioni indispensabili per attuare la nuova delimitazione delle aree.

#### Art. 23

##### **Comparti edificatori**

Indipendentemente dalla facoltà prevista dall'articolo precedente il Comune può procedere, in sede di approvazione del piano regolatore particolareggiato o successivamente nei modi che saranno stabiliti nel regolamento ma sempre entro il termine di durata del piano stesso, alla formazione di comparti costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.

Formato il comparto, il podestà deve invitare i proprietari a dichiarare entro un termine fissato nell'atto di notifica, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio, alla edificazione dell'area e alle trasformazioni degli immobili in esso compresi secondo le dette prescrizioni.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante la espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti.

Quando sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica il Comune procederà all'espropriazione del comparto.

Per l'assegnazione di esso, con l'obbligo di provvedere ai lavori di edificazione o di trasformazione e norma del piano particolareggiato, il Comune indirà una gara fra i proprietari espropriati sulla base di un prezzo corrispondente alla indennità di espropriazione aumentata da una somma corrispondente all'aumento di valore derivante dall'approvazione del piano regolatore.

In caso di diserzione della gara, il Comune potrà procedere all'assegnazione mediante gara aperta a tutti od anche, previa la prescritta autorizzazione, mediante vendita a trattativa privata, a prezzo non inferiore a quello posto a base della gara fra i proprietari espropriati.

#### Art. 24

##### **Aree private destinate alla formazione di vie e piazze**

Per la formazione delle vie e piazze previste nel piano regolatore può essere fatto obbligo ai proprietari delle aree latitanti di cedere, a scempro del contributo di miglioria da essi dovuto, il suolo corrispondente a metà della larghezza della via o piazza da formare fino a una profondità massima di metri 15.

Quando il detto suolo non gli appartenga, il proprietario dell'area latitante sarà invece tenuto a rimborsare il Comune della relativa indennità di espropriazione, fino alla concorrenza del contributo di miglioria determinato in via provvisoria.

Qualora alla liquidazione del contributo di miglioria, questo risulti inferiore al valore delle aree cedute o dell'indennità di esproprio rimborsata, il Comune dovrà restituire la differenza.

## Art. 25

**Vincolo su aree sistemate a giardini privati**

Le aree libere sistemate a giardini privati adiacenti a fabbricati possono essere sottoposte al vincolo dell'inedificabilità anche per una superficie superiore a quella di prescrizione secondo la destinazione della zona. In tal caso, e sempre che non si tratti di aree sottoposte ad analogo vincolo in forza di leggi speciali, il Comune è tenuto al pagamento di un'indennità per il vincolo imposto oltre il limite delle prescrizioni di zona.

## Art. 26

**Sospensione o demolizione di opere difformi dal piano regolatore**

Quando siano eseguite, senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, opere non rispondenti alle prescrizioni del piano regolatore, del programma di fabbricazione od alle norme del regolamento edilizio, il Ministro dei lavori pubblici, per i Comuni capoluoghi di provincia, o il Provveditore regionale alle opere pubbliche, per gli altri Comuni, possono disporre la sospensione o la demolizione delle opere, ove il comune non provveda nel termine all'uopo fissato. I provvedimenti di demolizione sono emessi, previo parere rispettivamente del Consiglio superiore dei lavori pubblici e del Comitato tecnico amministrativo, entro cinque anni dalla dichiarazione di abitabilità o di agibilità e per le opere eseguite prima dell'entrata in vigore della presente legge entro cinque anni da quest'ultima data.

I provvedimenti di sospensione o di demolizione sono notificati a mezzo dell'ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal Codice di procedura civile, al titolare della licenza o in mancanza di questa al proprietario della costruzione, nonché al direttore dei lavori ed al titolare dell'impresa che li ha eseguiti o li sta eseguendo e comunicati all'Amministrazione comunale.

La sospensione non può avere una durata superiore a tre mesi dalla data della notifica. Entro tale periodo di tem-

Art. 6

po il Ministro dei lavori pubblici, o il Provveditore regionale alle opere pubbliche, nel caso di cui al primo comma del presente articolo, adotta i provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino, in mancanza dei quali la sospensione cessa di avere efficacia.

I provvedimenti di sospensione e di demolizione vengono resi noti al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio del Comune.

Con il provvedimento che dispone la modifica delle costruzioni, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il trasgressore deve procedere, a sue spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, il Ministro dei lavori pubblici, o il Provveditore regionale alle opere pubbliche nel caso di cui al primo comma del presente articolo, dispone la esecuzione in danno dei lavori.

Le spese relative all'esecuzione in danno sono riscalte con le norme stabilite dal testo unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con regio decreto 14 aprile 1910, n. 639. Al pagamento delle spese sono solidalmente obbligati il committente, il titolare dell'impresa che ha eseguito i lavori e il direttore dei lavori qualora non abbia contestato ai detti soggetti e comunicato al Comune la non conformità delle opere rispetto alla licenza edilizia.

## Art. 27

**Annullamento di autorizzazioni comunali**

Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano opere non conformi a prescrizioni del piano regolatore o del programma di fabbricazione od a norme del regolamento edilizio, ovvero in qualsiasi modo costituiscano violazione delle prescrizioni o delle norme stesse, possono essere annullati, ai sensi dell'articolo 6 del testo unico della legge comunale e provinciale, approvato con regio decreto 3 marzo 1934, n. 383, con decreto del Presidente della Repubblica su proposta del Ministro dei lavori pubblici di concerto con quello dell'interno.

Art. 7



Per le deliberazioni ed i provvedimenti comunali anteriori alla entrata in vigore della presente legge, il termine di dieci anni decorre dalla data della stessa.

Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al primo comma, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare della licenza, al proprietario della costruzione e al progettista, nonché alla amministrazione comunale con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

In pendenza delle procedure di annullamento il Ministro dei lavori pubblici può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal Codice di procedura civile, ai soggetti di cui al precedente comma e da comunicare all'Amministrazione comunale. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al primo comma.

Intervenuto il decreto di annullamento si applicano le disposizioni dell'articolo 26.

Il termine per il provvedimento di demolizione è stabilito in sei mesi dalla data del decreto medesimo.

Al pagamento delle spese previste dal penultimo comma dell'articolo 26 sono solidalmente obbligati il committente ed il progettista delle opere.

I provvedimenti di sospensione dei lavori e il decreto di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante la affissione nell'Albo pretorio del Comune.

#### Art. 28

#### Lottizzazione di aree

Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione di cui all'articolo 34 della presente legge è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio.

Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecu-

zione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del Provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la Sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza.

L'autorizzazione di cui al comma precedente può essere rilasciata anche dai Comuni che hanno adottato il programma di fabbricazione o il piano regolatore generale, se entro dodici mesi dalla presentazione al Ministero dei lavori pubblici la competente autorità non ha adottato alcuna determinazione, sempre che si tratti di piani di lottizzazione conformi al piano regolatore generale ovvero al programma di fabbricazione adottato.

Con decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con i Ministri dell'interno e della pubblica istruzione può disporsi che il nulla-osta all'autorizzazione di cui ai precedenti commi venga rilasciato per determinati Comuni con decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro della pubblica istruzione, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici.

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

- 1) - la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, (1) nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2);
- 2) - l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

#### Art. 8

(1) Art. 4 legge 29-9-1964, n. 847: « Le opere di cui all'art. 1, lettere b) sono quelle di urbanizzazione primaria e cioè: a) strade residenziali; b) spazi di sosta o di parcheggio; c) fognature; d) rete idrica; e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; f) pubblica illuminazione; g) spazi di verde attrezzato ».

- 3) - i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi o forme di legge.

Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Sono fatte salve soltanto ai fini del quinto comma le autorizzazioni rilasciate sulla base di deliberazioni del Consiglio comunale, approvate nei modi e forme di legge, aventi data anteriore al 2 dicembre 1966.

Il termine per l'esecuzione di opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario è stabilito in dieci anni a decorrere dalla entrata in vigore della presente legge, salvo che non sia stato previsto un termine diverso.

Le autorizzazioni rilasciate dopo il 2 dicembre 1966 e prima della entrata in vigore della presente legge e relative a lottizzazioni per le quali non siano stati stipulati atti di convenzione contenenti gli oneri e i vincoli precisati al quinto comma del presente articolo, restano sospese fino alla stipula di dette convenzioni.

Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione e in quelli dotati di piano regolatore generale anche se non si è provveduto alla formazione del piano particolareggiato di esecuzione, il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesso. Se essi non adiriscono, provvede alla compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione approvato con le modificazioni che l'Autorità comunale abbia ritenuto di apportare è notificato per mezzo del messo comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni della notifica, se l'accettano. Ove manchi tale accettazione, il podestà ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere alla espropriazione delle aree.

Art. 29

### Conformità delle costruzioni statali alle prescrizioni del piano regolatore comunale

Compete al Ministero dei lavori pubblici accertare che le opere da eseguirsi da Amministrazioni statali non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore e del regolamento edilizio vigenti nel territorio comunale in cui esse ricadono.

A tale scopo le Amministrazioni interessate sono tenute a comunicare preventivamente i progetti al Ministero dei lavori pubblici.

Art. 30

### Relazione di previsione della spesa

Il piano regolatore generale, agli effetti del primo comma dell'articolo 18, ed i piani particolareggiati previsti dall'articolo 13 sono corredati da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

Art. 9

## CAPO IV

### NORME REGOLATRICI DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA EDILIZIA

Art. 31

### Licenza di costruzione. - Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori

Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di

Art. 10



urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al Sindaco.

Per le opere da eseguire su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione dei lavori pubblici, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore generale o del regolamento edilizio vigente nel territorio comunale in cui esse ricadono.

Per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali deve essere richiesta sempre la licenza del Sindaco.

Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

La concessione della licenza è comunque e in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di licenza di costruzione devono essere notificate all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio - rifiuto.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi o dei regolamenti o con le prescrizioni di piano regolatore generale e dei piani particolareggiati di esecuzione.

La licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati

iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

#### Art. 32

#### Attribuzioni del podestà per la vigilanza sulle costruzioni

Il podestà esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme della presente legge e dei regolamenti, alle prescrizioni del piano regolatore comunale ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione. Esso si varrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e d'ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

Qualora sia constatata l'inosservanza delle dette norme, prescrizioni e modalità esecutive, il podestà ordina la immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il podestà non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il podestà può, previa diffida e sentito il parere della Sezione urbanistica compartimentale, ordinare la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Quando l'inosservanza si riferisca a costruzioni eseguite da Amministrazioni statali o dal Partito Nazionale Fascista

ed organizzazioni proprie e dipendenti, il podestà ne informa il Ministero dei lavori pubblici agli effetti del precedente articolo 29.

### Art. 33

#### Contenuto dei regolamenti edilizi comunali

I Comuni debbono, con regolamento edilizio, provvedere, in armonia con le disposizioni contenute nella presente legge e nel testo unico delle leggi sanitarie approvato con R. decreto 27 luglio 1934, n. 1265, a dettare norme precipuamente sulle seguenti materie, tenendo, se ne sia il caso, distinte quelle riguardanti il nucleo edilizio esistente da quelle riguardanti la zona di ampliamento e il restante territorio comunale:

- 1) - la formazione, le attribuzioni e il funzionamento della Commissione edilizia comunale;
- 2) - la presentazione delle domande di licenza di costruzione o trasformazione di fabbricati e la richiesta obbligatoria dei punti fissi di linea e di livello per le nuove costruzioni;
- 3) - la compilazione dei progetti di opere edilizie e la direzione dei lavori di costruzione in armonia con le leggi in vigore;
- 4) - l'altezza minima e quella massima dei fabbricati secondo le zone;
- 5) - gli eventuali distacchi dai fabbricati vicini e dal filo stradale;
- 6) - l'ampiezza e la formazione dei cortili e degli spazi interni;
- 7) - le sporgenze sulle vie e piazze pubbliche;
- 8) - l'aspetto dei fabbricati e il decoro dei servizi ed impianti che interessano l'estetica dell'edilizia urbana (tabelle stradali, mostre e affissi pubblicitari, impianti igienici di uso pubblico, ecc.);
- 9) - le norme igieniche di particolare interesse edilizio;
- 10) - le particolari prescrizioni costruttive da osservare in determinati quartieri o lungo determinate vie o piazze;

- 11) - la recinzione o la manutenzione di aree scoperte, di parchi e giardini privati e di zone private interposte tra fabbricati e strade e piazze pubbliche e da queste visibili;
- 12) - l'apposizione e la conservazione dei numeri civici;
- 13) - le cautele da osservare a garanzia della pubblica incolumità per l'esecuzione delle opere edilizie, per l'occupazione del suolo pubblico, per i lavori nel pubblico sottosuolo, per le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio, ecc.;
- 14) - la vigilanza dell'esecuzione dei lavori per assicurare l'osservanza delle disposizioni delle leggi e dei regolamenti.

Nei Comuni provvisti del piano regolatore il regolamento edilizio deve altresì disciplinare:

la lottizzazione delle aree fabbricabili e le caratteristiche dei vari tipi di costruzione previsti dal piano regolatore;

l'osservanza di determinati caratteri architettonici e la formazione di complessi edilizi di carattere unitario, nei casi in cui ciò sia necessario per dare conveniente attuazione al piano regolatore;

la costruzione e la manutenzione di strade private non previste nel piano regolatore.

### Art. 34

#### Programma di fabbricazione per i Comuni sprovvisti di piano regolatore

I Comuni sprovvisti di piano regolatore dovranno includere nel proprio regolamento edilizio un programma di fabbricazione, con l'indicazione dei limiti di ciascuna zona, secondo le delimitazioni in atto o da adottarsi, nonché con la precisazione dei tipi edilizi propri di ciascuna zona. Potranno anche indicare le eventuali direttrici di espansione.



## Art. 35

**Termine per uniformare i regolamenti edilizi comunali alle norme della presente legge**

I Comuni che hanno un regolamento edilizio sono tenuti ad uniformarlo alle disposizioni della presente legge entro sei mesi dalla sua entrata in vigore.

Qualora entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, non sia stato adempiuto a quanto stabilito dagli articoli 33 e 34 e dal precedente comma del presente articolo, il Prefetto, salvo il caso di proroga non superiore a sei mesi concessa dal Ministro dei lavori pubblici su richiesta del Comune, convoca il Consiglio comunale per gli adempimenti relativi da adottarsi entro il termine di 30 giorni.

Decorso questo ultimo termine il Prefetto nomina un commissario per la designazione dei progettisti, di intesa con il Provveditore regionale alle opere pubbliche, ovvero per la adozione del regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione o per gli ulteriori adempimenti necessari per la presentazione del regolamento stesso al Ministero dei lavori pubblici.

Nel caso in cui il regolamento edilizio e l'annesso programma di fabbricazione, redatti dal Comune, ovvero d'ufficio, vengano restituiti per modifiche o rielaborazioni al Comune stesso, questo provvede, nel termine di 90 giorni dalla restituzione, ad adottare le proprie determinazioni. Trascorso tale termine, si applicano le disposizioni di cui ai comuni precedenti.

Nel caso di compilazione d'ufficio, il Prefetto promuove d'intesa con il Provveditore regionale alle opere pubbliche la iscrizione d'ufficio, nel bilancio comunale, della spesa occorrente per la redazione o rielaborazione del regolamento edilizio e del programma di fabbricazione.

## Art. 36

**Approvazione dei regolamenti edilizi comunali**

I regolamenti edilizi dei Comuni sono approvati con decreto del Provveditore regionale alle opere pubbliche sen-

## Art. 11

tita la Sezione urbanistica regionale e la competente Soprintendenza entro il termine di centottanta giorni dalla presentazione.

Il Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro dell'interno e della pubblica istruzione può disporre l'approvazione del regolamento edilizio di determinati Comuni con proprio decreto, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici e il Ministero della pubblica istruzione.

Con il decreto di approvazione possono essere introdotte nel regolamento edilizio e nel programma di fabbricazione le modifiche che siano ritenute indispensabili ai fini di cui al secondo comma, lettere b), c) e d), dell'articolo 10.

Le modifiche di cui alla lettera c) sono approvate sentita la competente Soprintendenza o il Ministro della pubblica istruzione a seconda che l'approvazione avvenga con decreto del Provveditore regionale alle opere pubbliche oppure del Ministro dei lavori pubblici.

Le modifiche di cui al precedente comma sono comunicate al Comune interessato, il quale entro 60 giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del Consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa al Ministero dei lavori pubblici nel successivi quindici giorni.

Il Ministro dei lavori pubblici o il Provveditore regionale alle opere pubbliche adottano i provvedimenti di loro competenza entro 90 giorni dalla presentazione del progetto del regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione.

## TITOLO III

**DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE**

## Art. 37

**Rinvio alla legge generale sulle espropriazioni per pubblica utilità**

Per le espropriazioni dipendenti dall'attuazione dei piani regolatori approvati in base alla presente legge la rela-

## Art. 12

tiva indennità sarà determinata a norma della legge 25 giugno 1865, n. 2359, salvo il disposto degli articoli seguenti.

## Art. 38

**Valutazione dell'indennità per le aree urbane espropriabili**

Per la determinazione dell'indennità di espropriazione delle aree di cui all'art. 18, non si terrà conto degli incrementi di valore attribuibili sia direttamente che indirettamente all'approvazione del piano regolatore generale ed alla sua attuazione.

## Art. 39

**Lavori di miglioramento eseguiti dopo l'approvazione del piano particolareggiato**

Agli effetti della determinazione della indennità di espropriazione non si tiene conto degli aumenti di valore dipendenti da lavori eseguiti nell'immobile dopo la pubblicazione del piano particolareggiato, a meno che i lavori stessi non siano stati, con le modalità stabilite dal regolamento di esecuzione della presente legge, riconosciuti necessari per la conservazione dell'immobile e per accertate esigenze dell'igiene e della incolumità pubblica.

## Art. 40

**Oneri e vincoli non indennizzabili**

Nessuna indennità è dovuta per i vincoli di zona e per le limitazioni e gli oneri relativi all'allineamento edilizio delle nuove costruzioni.

Non è dovuta indennità neppure per la servitù di pubblico passaggio che il Comune creda di imporre sulle aree

dei portici delle nuove costruzioni e di quelle esistenti. Rimangono a carico del Comune la costruzione e manutenzione del pavimento e la illuminazione dei portici soggetti alla predetta servitù.

## TITOLO IV

**DISPOSIZIONI GENERALI E TRANSITORIE**

## Art. 41

**Sanzioni**

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applica:

- a) - l'ammenda fino a lire 1 milione per l'inosservanza delle norme, prescrizioni o modalità esecutive previsto nell'articolo 32 primo comma;
- b) - l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire due milioni nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'articolo 28.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale.

La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

I proventi delle sanzioni pecunarie previste dal presente articolo sono riscossi dal Comune e destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione, ovvero dallo Stato, rispettivamente nelle ipotesi di cui al secondo e terzo comma.

Art. 13



## Art. 41 bis

I professionisti incaricati della redazione di un piano regolatore generale o di un programma di fabbricazione possono, fino alla approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione, assumere nell'ambito del territorio del Comune interessato soltanto incarichi di progettazione di opere ed impianti pubblici.

Ogni violazione viene segnalata al rispettivo Consiglio dell'ordine per i provvedimenti amministrativi del caso.

## Art. 41 ter

Fatte salve le sanzioni di cui agli articoli 32 e 41, le opere iniziate dopo l'entrata in vigore della presente legge, senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

È fatto obbligo al Comune di segnalare all'Intendenza di finanza, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla richiesta della licenza di abitazione o di agibilità, ovvero dall'annullamento della licenza, ogni inosservanza alla presente legge comportante la decadenza di cui al comma precedente.

Il diritto dell'Amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si proscrive col decorso di 3 anni dalla data di ricezione, da parte dell'Intendenza di finanza, della segnalazione del Comune.

In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

## Art. 14

## Art. 15

## Art. 41 quater

I poteri di deroga previsti da norme di piano regolatore e di regolamento edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'articolo 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357 (1).

L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio comunale.

## Art. 41 quinquies

Nei Comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, la edificazione a scopo residenziale è soggetta alle seguenti limitazioni:

- a) - il volume complessivo costruito di ciascun fabbricato non può superare la misura di un metro cubo e mezzo per ogni metro quadrato di area edificabile, se trattasi di edifici ricadenti in centri abitati, i cui perimetri sono definiti entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge con deliberazione del Consiglio comunale sentiti il Provveditorato regionale alle opere pubbliche e la Soprintendenza competente, e di un decimo di metro cubo per ogni metro quadrato di area edificabile, se la costruzione è ubicata nelle altre parti del territorio;
- b) - gli edifici non possono comprendere più di tre piani;

(1) Art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357:

« Il rilascio di licenza edilizia in applicazione di disposizioni le quali consentono ai Comuni di derogare alle norme di regolamento edilizio e di attuazione dei piani regolatori, è subordinato al preventivo nulla osta della Sezione urbanistica regionale, nonché della Sovrintendenza ai monumenti.

Per i Comuni compresi negli elenchi di cui all'art. 8 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, il nulla osta è accordato dal Ministero dei lavori pubblici, sui rapporti della Sezione urbanistica e della Sovrintendenza predetti, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Gli organi statali, dei quali è previsto l'intervento nei commi precedenti, devono pronunciarsi, con provvedimenti motivati, nel termine massimo di sessanta giorni decorrenti dalla data di ricezione del progetto da parte degli organi stessi ».

## Art. 16

## Art. 17



c) - l'altezza di ogni edificio non può essere superiore alla larghezza degli spazi pubblici o privati su cui esso prospetta e la distanza dagli edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire.

Per le costruzioni di cui alla legge 30 dicembre 1960, n. 1676, il Ministro dei lavori pubblici può disporre con proprio decreto, sentito il Comitato di attuazione del piano di costruzione di abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti, limitazioni diverse da quelle previste dal precedente comma.

Le superfici coperte degli edifici e dei complessi produttivi non possono superare un terzo dell'area di proprietà.

Le limitazioni previste ai commi precedenti si applicano nei Comuni che hanno adottato il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione fino ad un anno dalla data di presentazione al Ministero dei lavori pubblici. Qualora il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione sia restituito al Comune, le limitazioni medesime si applicano fino ad un anno dalla data di nuova trasmissione al Ministero dei lavori pubblici.

Qualora l'agglomerato urbano rivesta carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volumi. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del piano regolatore generale.

Nei Comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi all'intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa.

Le disposizioni di cui ai commi primo, secondo, terzo, quarto e sesto hanno applicazione dopo un anno dall'entrata in vigore della presente legge. Le licenze edilizie rilasciate nel medesimo periodo non sono prorogabili e le costruzioni devono essere ultimate entro due anni dalla data di inizio dei lavori.

In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

I limiti e i rapporti previsti dal precedente comma sono definiti per zone territoriali omogenee, con decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con quello dell'interno, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. In sede di prima applicazione della presente legge, tale decreto viene emanato entro sei mesi dall'entrata in vigore della medesima.

#### Art. 41 sexies

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione.

Art. 18

#### Art. 41 septies

Fuori del perimetro dei centri abitati debbono osservarsi nella edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada.

Dette distanze vengono stabilite con decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con i Ministri dei trasporti e dell'interno, entro sei mesi dalla entrata in vigore della presente legge, in rapporto alla natura delle strade ed alla classificazione delle strade stesse, escluse le strade vicinali e di bonifica.

Fino alla emanazione del decreto di cui al precedente comma, si applicano a tutte le autostrade le disposizioni di cui all'articolo 9 della legge 24 luglio 1961, n. 729. Lungo le rimanenti strade, fuori del perimetro dei centri abitati è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza inferiore alla metà della larghezza stradale misurata dal ciglio della strada con un minimo di metri cinque.

Art. 19



## Art. 41 octies

Il controllo della Giunta provinciale amministrativa sulle deliberazioni dei Consigli comunali, assunte ai sensi della presente legge, viene esercitato entro il termine di 90 giorni dalla data di trasmissione della deliberazione. In mancanza di provvedimenti entro detto termine la deliberazione si intende approvata.

## Art. 42

## Validità dei piani regolatori precedentemente approvati

Il termine assegnato per l'attuazione dei piani regolatori, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge, resta limitato a dieci anni dalla data stessa nel caso in cui esso venga a scadere oltre detto periodo (1).

Trascorso tale termine, i Comuni interessati devono procedere alla revisione del piano regolatore esistente od alla formazione di un nuovo piano regolatore secondo le norme della presente legge.

## Art. 43

## Servizi tecnici comunali o consorziali

Entro un decennio dall'entrata in vigore della presente legge per i Comuni sprovvisti di personale tecnico, qualora se ne riconosca la necessità, verrà provveduto ad assicurare il disimpegno delle mansioni di carattere tecnico nei modi e nelle forme che saranno stabiliti con separate disposizioni.

(1) Art. 4 della legge 4 aprile 1952, n. 524.

## Art. 44

## Norme integrative e di esecuzione della legge

Con decreti Reali, su proposta del Ministro per i lavori pubblici di concerto coi Ministri interessati, saranno emanati, a termini degli articoli 1 e 3 della legge 31 gennaio 1926, n. 100, il regolamento di esecuzione della presente legge, nonché le norme complementari ed integrative della legge stessa, che si rendessero necessarie.

## Art. 45

## Disposizioni finali

Rimangono ferme le disposizioni di legge che stabiliscono la competenza anche di altri Ministeri ed organi consultivi riguardo ai piani regolatori comunali ed ai regolamenti edilizi, nonché quelle relative ai poteri del Ministero delle corporazioni in materia di impianti industriali.

Sono abrogate tutte le altre disposizioni contrarie a quelle contenute nella presente legge o con essa incompatibili.

\* \* \*

Le disposizioni della presente legge si estendono, in quanto applicabili, alle Regioni a Statuto speciale e alle provincie di Trento e di Bolzano salve le competenze legislative ed amministrative ad esse spettanti ai sensi dei rispettivi Statuti e delle norme di attuazione.

Le presenti legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale (1).

Quando nella presente legge in articoli o commi sostitutivi o aggiuntivi o comunque inseriti nella legge 17 agosto 1942, n. 1150, si fa riferimento alla « entrata in vigore della presente legge », il riferimento medesimo si intende fatto alla data di cui al primo comma del presente articolo.

La presente legge, munita del sigillo dello Stato, sarà inserita nella Raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti della Repubblica Italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.

(1) La legge, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 31 agosto 1967, è entrata in vigore il 1° settembre 1967.

Art. 20

Art. 21

Art. 22

**Decreto Ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404.**

Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

**IL MINISTRO PER I LAVORI PUBBLICI  
DI CONCERTO CON  
IL MINISTRO PER I TRASPORTI  
E CON  
IL MINISTRO PER L'INTERNO**

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Visto l'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Ritenuto che è necessario stabilire distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada, da osservarsi nella edificazione, fuori del perimetro dei centri abitati;

Visto il voto n. 382 espresso dal Consiglio superiore dei lavori pubblici nella seduta del 27 febbraio 1968;

**Decreta****Art. 1****Campo di applicazione delle presenti disposizioni**

Le disposizioni che seguono, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, vanno osservate nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dai piani regolatori generali e dai programmi di fabbricazione.

**Art. 2****Definizione del ciglio della strada**

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando questo siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, e simili).

**Art. 3****Distinzione delle strade**

Le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono così distinte agli effetti della applicazione delle disposizioni di cui ai successivi articoli:

- A)** Autostrade: autostrade di qualunque tipo (legge 7 febbraio 1961, n. 59, art. 4); raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona (legge 19 ottobre 1965, n. 1197 e legge 24 luglio 1961, n. 729, art. 9);
- B)** Strade di grande comunicazione o di traffico elevato: strade statali comprendenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956, n. 371, allegato 1); strade statali di grande comunicazione (legge 24 luglio 1961, n. 729, art. 14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della legge 26 giugno 1965, n. 717, art. 7);
- C)** Strade di media importanza: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50;
- D)** Strade di interesse locale; strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.



## Art. 4

**Norme per le distanze**

Le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così da stabilire:

- strade di tipo **A**) - m. 60,00;
- strade di tipo **B**) - m. 40,00;
- strade di tipo **C**) - m. 30,00;
- strade di tipo **D**) - m. 20,00.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

## Art. 5

**Distanze in corrispondenza di incroci**

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dalla area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia eguale al doppio delle distanze stabilite nel primo comma del precedente art. 4), afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiunzione i due punti estremi.

Resta fermo quanto prescritto per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956, n. 371, n. 371, allegato 2).

## Art. 6

**Pubblicazione del presente decreto**

Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Roma, addì 1° aprile 1968.

Il Ministro per i lavori pubblici

**Mancini**

Il Ministro per i trasporti

**Scalfaro**

Il Ministro per l'Interno

**Taviani**

**Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.**

Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

**IL MINISTRO PER I LAVORI PUBBLICI  
DI CONCERTO CON  
IL MINISTRO PER L'INTERNO**

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Visto l'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Ritenuto che è necessario definire, per zone territoriali omogenee, limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti.

Visto il voto n. 381 espresso dal Consiglio superiore dei lavori pubblici in assemblea generale nelle adunanze del 27 febbraio, 6 e 14 marzo 1968;

**Decreta:**

Art. 1

**Campo di applicazione**

Le disposizioni che seguono si applicano ai nuovi piani regolatori generali e relativi piani particolarreggiati o lottizzazioni convenzionate; ai nuovi regolamenti edilizi con annesso programma di fabbricazione e relative lottizzazioni convenzionate; alle revisioni degli strumenti urbanistici esistenti.

## Art. 2

**Zone territoriali omogenee**

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

- A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.
- C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
- D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui — fermo restando il carattere agricolo delle stesse — il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
- F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

## Art. 3

**Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.**

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 — penultimo comma — della legge n. 765, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante — insediato o da insediare — la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle

attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) - mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) - mq. 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P. T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) - mq. 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) - mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765): tali aree — in casi speciali — potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

## Art. 4

**Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee.**

La quantità minima di spazi — definita al precedente articolo in via generale — è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

- 1. - **Zone A):** l'amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità — per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa — di rag-



giungere le quantità minime di cui al precedente art. 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

2. - **Zone B**): quando sia dimostrata l'impossibilità — detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti — di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici. Le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone **A**) e **B**) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

3. - **Zone C**): deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'art. 3.

Nei comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10 mila abitanti, la predetta quantità minima di spazio è fissata in mq. 12 dei quali mq. 4 riservati alle attrezzature scolastiche di cui alla lettera a) dell'art. 3. La stessa disposizione si applica agli insediamenti residenziali in comuni con popolazione prevista superiore a 10 mila abitanti, quando trattasi di nuovi complessi insediativi per i quali la densità fondiaria non superi 1 mc/mq.

Quando le zone **C**) siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (quali coste marine, laghi, lagune, corsi d'acqua importanti; nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con presistenze storico - artistiche ed archeologiche, la quantità minima di spazio di cui al punto c) del precedente art. 3 resta fissata in mq. 15; tale disposizione non si applica quando le zone siano contigue ad attrezzature portuali di interesse nazionale.

4. - **Zone F**): la quantità minima è stabilita in mq. 6, da riservare complessivamente per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 3.

5. - **Zone F**): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale — quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse — debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

1,5 mq/abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);

1 mq/abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;

15 mq/abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

#### Art. 5

### Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

I rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

1) - nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone **D**) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

2) - nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone **A**) e **B**) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

#### Art. 6

### Mancanza di aree disponibili

I comuni che si trovano nell'impossibilità, per mancanza di aree disponibili, di rispettare integralmente le norme stabilite per le varie zone territoriali omogenee dai precedenti articoli 3, 4 e 5 debbono dimostrare tale indisponibilità anche agli effetti dell'art. 3 lett. d) e dell'art. 5, n. 2) della legge n. 765.

#### Art. 7

### Limiti di densità edilizia

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabili come segue:

1. - **Zone A**: per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone e fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc./mq;

2. - **Zone B**: le densità territoriali e fondiarie sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli articoli 3, 4 e 5.

Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiarie superiori ai seguenti limiti:

- 7 mc/mq per comuni superiori ai 200 mila abitanti;
- 6 mc/mq per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti;
- 5 mc/mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti.

Gli abitanti sono riferiti alla situazione del comune alla data di adozione del piano.

Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.

3. - **Zone C**: i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli articoli 3, 4 e 5 e di quelle di cui agli articoli 8 e 9, nonché dagli indici di densità fondiaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.

4. - **Zone E**: è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc. 0,03 per mq.

#### Art. 8

##### Limiti di altezza degli edifici

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1. - **Zone A**: per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture e di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

2. - **Zone B**: l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare la altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.

3. - **Zone C**: contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo **A**: le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone **A** predette.

4. - Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9.

#### Art. 9

##### Limiti di distanza tra i fabbricati

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1. - **Zone A**: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

2. - Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;



3. - **Zone C**): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. Le distanze minime tra fabbricati — tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) — debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.

ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

#### Art. 10

#### **Pubblicazione del presente decreto**

Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Roma, addì 2 aprile 1968.

Il Ministro per i lavori pubblici  
**Mancini**

Il Ministro per l'interno  
**Taviani**