

PARTE II
DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO I
Disposizioni generali

Art. 37 - Osservanza della disciplina urbanistica

Il territorio comunale è oggetto, per destinazioni di uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica definita dalle norme tecniche del P.R.G. e dal presente Regolamento edilizio.

La disciplina urbanistica si applica:

- a) a tutte le costruzioni e/o loro trasformazioni eseguite sul territorio comunale durante il periodo di validità del P.R.G.;
- b) alle altre opere che, a norma delle disposizioni vigenti, sono soggette all'obbligo di autorizzazione, denuncia o notifica;
- c) alle lottizzazioni e alle opere di urbanizzazione del terreno;
- d) a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del terreno ed una sua diversa utilizzazione, non richieste da esigenze agricole.

TITOLO II
Lottizzazione delle aree

Art. 38 - Piani di lottizzazione

Chi intende procedere alla lottizzazione di un'area edificabile deve chiederne autorizzazione all'Amministrazione Comunale presentando un apposito piano di lottizzazione secondo le norme della legge 6 agosto 1967 n. 765.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido fra loro.

In particolare, per ottenere l'approvazione di un piano di lottizzazione è necessario presentare al Comune regolare istanza in competente bollo con allegato il progetto dettagliato che deve essere costituito dai seguenti elaborati:

- a) planimetria estratta del P.R.G. vigente estesa in una zona sufficientemente vasta per riconoscere le connessioni con l'urbanizzazione delle zone circostanti, in cui appaia in posizione baricentrica l'area da lottizzare, ed eventuale planimetria quotata dell'area;
- b) il piano parcellare della zona oggetto di lottizzazione e delle aree circostanti, che ai fini del piano, sono da considerare, per caratteristiche tipologiche o per altri motivi parte integrante di tale zona, nonché l'elenco degli intestatari di ciascuna particella fondiaria interessata;
- c) planimetria in scala non inferiore a 1: 500 del piano di lottizzazione con indicazione:
 - delle strade e degli spazi riservati alla viabilità e con la precisazione degli allineamenti e della altimetria;
 - degli spazi od aree destinati ad attrezzature collettive o ad edifici di carattere collettivo, individuandone la delimitazione e destinazione;
 - delle aree soggette o da assoggettare a vincoli o servi

- tù per particolare interesse^o ambientale, panoramico, monumentale, eccetera, individuandone la delimitazione e destinazione;
- delle aree destinate alla edificazione con riferimento ai tipi connessi a ciascuna di esse;
 - della rete di fognatura per lo smaltimento delle acque bianche e nere, con indicazione dei vari tronchi di dimensione diversa e dei collettori, sino all'innesto nella fognatura pubblica o negli scarichi autorizzati (L.R. n. 48 - art. 12 Norme nella disciplina degli scarichi delle acque di rifiuto; Legge dello stato n. 319 sulla tutela delle acque);
 - della rete di distribuzione dell'acqua potabile, ove esista, con indicazione dei diametri di ogni tronco e delle derivazioni;
 - dell'impianto di illuminazione della viabilità interna con indicazione dei punti luminosi previsti;
 - di eventuali altri servizi o installazioni di uso collettivo;
- d) distribuzione e composizione planivolumetrica quotata degli edifici, in scala non inferiore a 1:500, indicante le aree di pertinenza, le distanze, le altezze, i volumi di ciascun edificio;
- e) sezioni tipo lungo le pendenze più significative in relazione sia al punto c) che al punto d);
- f) tavola o altro elaborato da cui risultino le caratteristiche edilizie e la natura e la portata delle limitazioni previste dal piano, i rapporti tra superficie coperta e superficie del lotto, le massime altezze consentite, la loro determinazione rispetto alle quote del terreno, i volumi possibili, gli eventuali distacchi dalle strade e dai confini interni, e quanto altro necessario per definire in modo preciso le masse edificabili;
- g) documentazione tecnica dell'idoneità del progetto al conseguimento del risultato di conformità alla Legge Regionale 19/8/1974 n. 48 "Norme per la disciplina degli scarichi di rifiuto; e alla legge statale del 10 maggio 1976 n°319 "Tutela delle acque dall'inquinamento".

- h) dichiarazione autenticata e registrata con la quale il proprietario dell'area interessata alla costruzione o il titolare del diritto di superficie su di essa si obbliga ad osservare per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme e gli obiettivi vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni dell'autorizzazione, ed assume personalmente ogni responsabilità anche in ordine all'idoneità delle opere;
- i) relazione illustrativa nella quale siano specificati in particolare modo i criteri di impostazione del piano, il suo inserimento nella zona, le caratteristiche dei vari servizi previsti e la gradualità nella loro esecuzione. Alla istanza deve essere inoltre allegato lo schema della convenzione da stipulare e da trascrivere, a cura della proprietà che prevede:
- 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; nonchè 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 secondaria.
 - 3) i termini non superiori ai dieci anni, entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
 - 4) l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un versamento in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune.

- 5) il rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio, qualora accettate..

La convenzione dovrà essere corredata dall'accordo preliminare con l'ENEL od altra ditta operante nel settore della costruzione di impianti elettrici ai fini della realizzazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica e degli impianti di pubblica illuminazione.

Art. 39 - Approvazione delle lottizzazioni

I piani di lottizzazione, sono approvati con le modalità fissate dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e secondo la legge 22 ottobre 1971 n. 865 e della L.R. 15 aprile 1975 n. 51 e successive modificazioni e integrazioni.

Intervenute le necessarie autorizzazioni tutorie, la convenzione deve trascriversi a cura e a spese del proponente.

Art. 40 - Adempimenti urbanizzativi preliminari all'edificazione

Laddove l'edificazione è subordinata allo studio della pianificazione ulteriore (piano di lottizzazione) questa deve recepire, precisandoli, i vincoli posti dal P.R.G. con particolare riferimento alle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dell'inse-diamento che forma oggetto della lottizzazione, ed alle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria; dette aree, a norma della legge 6 agosto 1967, n. 765, debbono essere cedute gratuitamente al comune.

Circa le opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste per legge a carico dei proprietari delle aree, l'Amministrazione comunale può deliberare di provvedervi di rettamente entro un periodo di tempo stabilito; in tal caso essa può pretendere dai proprietari delle aree interessate il versamento in denaro della somma corrispondente alla quota contributiva posta a carico di ciascuna proprietà, tenuto conto eventualmente del valore delle aree cedute e delle opere urbanizzative direttamente eseguite.

Per quanto riguarda la cessione al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, l'Amministrazione comunale se lo ritiene opportuno o necessario, può convenire con il privato il pagamento di una somma corrispondente al valore della quota area che egli dovrebbe cedere; oppure, in luogo della cessione parziale di aree per singole opere, la cessione delle aree occorrenti per una od alcune di tali opere.

Nel caso di realizzazione privata delle opere urbanizzative secondarie, la quota di spettanza di ciascun proprietario, determinata per il complesso delle opere, può essere utilizzata per l'esecuzione totale o parziale di una sola o di alcune opere.

TITOLO III

Urbanizzazione ed edificazione delle aree

Art. 41 - Apertura di strade private

E' vietato aprire strade private senza l'autorizzazione comunale.

L'autorizzazione potrà essere rilasciata solo per strade complete di pavimentazione adeguata, di fognatura e di illuminazione.

Per ottenere l'autorizzazione alla apertura occorre presentare domanda in competente bollo allegando il progetto della strada corredato dagli elaborati seguenti:

- a) planimetria estratta dal P.R.G. su cui sia individuata la posizione dell'opera;
- b) planimetria disegnata sulla mappa catastale con indicazione della strada;
- c) planimetria in scala non inferiore a 1:500 derivata da rilievo topografico, completamente quotata, anche in altimetria, con indicazione del tracciato stradale, del suo innesto nella rete viaria esterna, della fognatura per lo smaltimento delle acque, dei centri per la illuminazione e quanto altro necessario per illustrare le caratteristiche;
- d) sezioni tipo di dettaglio in scala non inferiore a 1:200 e particolari costruttivi e descrittivi in scala non inferiore a 1:20 degli elementi caratteristici;
- e) relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive.

Alla istanza dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità da parte del comune di rendere pubblica la via stessa senza corrispettivo per la sua acquisizione, ma col solo carico di manutenzione, e che fissi il termine per la esecuzione delle opere.

La concessione sarà rilasciata dopo regolare istruttoria, durante la quale potranno essere richiesti perfezionamenti nel progetto ed integrazioni nella convenzione, e dopo la stipulazione e trascrizione dell'atto di convenzione appro

vato dal Consiglio comunale nei modi e forme di legge.

Le strade private dovranno avere una larghezza di almeno metri 6,00.

Agli effetti dell'arretramento degli edifici dalla linea stradale, il limite da considerare in corrispondenza agli slarghi è quello della strada come se gli slarghi stessi non esistessero.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al comune, in relazione alla importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione altimetrica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private, particolarmente per quelle a fondo cieco, e la formazione di un adeguato spazio di sosta per organizzare l'innesto all'inizio della derivazione.

La distanza da osservare dal ciglio delle strade private per gli edifici di nuova costruzione o per gli ampliamenti, è quella stabilita dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Tutti gli edifici che sorgessero in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle norme del presente regolamento come se sorgessero in adiacenza con una strada pubblica.

Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazione di terreni a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il comune invita i proprietari a provvedere, di comune accordo alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il comune stesso va man mano attuando nella zona.

In difetto di accordo il Comune potrà provvedere direttamente ripartendo le spese, in base agli indici di fabbricabilità massimi possibili per ciascuna delle proprietà interessate.

Art. 42 - Accessi carrai

Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di un accesso carraio aperto verso le strade o gli spazi pubblici, che consenta l'accesso all'interno della proprietà e la comunicazione con gli spazi liberi ed i cortili di pertinenza, salvo il caso di comunione dell'accesso come previsto in seguito.

Si considera "accesso" ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Ogni accesso carrabile deve rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della e dalla strada;
- evitare ogni intralcio alla circolazione;
- l'area di raccordo deve avere una pendenza non superiore al 3% per almeno tre metri dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede e deve essere pavimentata od avere un trattamento superficiale antipolvere;
- l'acqua piovana dev'essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sull'area stradale;
- il confine tra area privata ed area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie ecc.;
- cancelli carrabili e porte di autorimessa debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata e distare almeno m. 3,00 dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede;
- la recinzione eventuale dev'essere loro raccordata con smus si in modo da ottenere la massima visibilità;
- lo smusso o l'abbassamento dei marciapiedi dev'essere ese guito con le caratteristiche tecniche prescritte dall'Amministrazione comunale;

L'Amministrazione comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano impianti industriali, edifici commerciali od artigianali, edifici di uso collettivo.

La larghezza minima degli accessi carrai non deve essere inferiore a metri 3,00.

Nei casi in cui l'accesso carrai attraversi un corpo di fabbrica, la sua altezza utile, misurata dal piano delle soglie delle aperture, non deve essere inferiore a metri 3,50 e potrà essere dotato di serramenti di chiusura che si aprano a tutta altezza.

Gli accessi carrai esistenti, ancorchè di dimensioni inferiori a quelle stabilite potranno essere conservati. Nei casi di radicale trasformazione degli edifici potrà essere richiesto l'adeguamento degli accessi carrai alle misure regolamentari.

Le rampe che servono a superare i dislivelli tra il piano stradale e quello interno degli edifici e degli spazi privati dovranno essere servite nel tratto terminale verso le strade o spazi pubblici, di una zona in piano lunga non meno di metri 3.

Art. 43 - Divieti

E' vietato procedere alla apertura di accessi diretti verso le vie o spazi pubblici a servizio di magazzini od autorimesse private poste in fregio alla strada.

Tali accessi dovranno essere aperti verso l'interno della proprietà servita dall'ingresso carraio dell'edificio, oppure verso l'esterno, ma attraverso uno spazio privato profondo almeno 3 metri dal ciglio stradale.

Art. 44 - Eccezioni

E' consentito l'esonero dell'ingresso carraio individuale ai rispettivi cortili o spazi interni qualora questi ultimi possano essere accessibili, con ingresso in comune con altre proprietà, o da una proprietà confinante, mediante atto di costituzione di servitù stipulato con intervento del comune e regolarmente trascritto.

Gli edifici sprovvisti di accesso carraio, specie nel nucleo vecchio del comune potranno conservare la situazione attuale, sino al momento in cui non si proceda a radicale trasformazione, ricostruzione o ristrutturazione.

In ogni caso è però obbligatoria la diretta comunicazione tra le vie e gli spazi interni per mezzo di andito pedonale.

TITOLO IV
Indici e norme di edificazione

Art. 45 - Opere di recinzione e di sostegno

Le opere di recinzione comprese le siepi, possono sorgere in confine con i lotti vicini e, di massima, in confine con l'area pubblica.

Le recinzioni tra lotti vicini possono raggiungere l'altezza massima di m. 2,50; se sul confine sorgono fabbricati accessori più alti di m. 2,50 le recinzioni possono raggiungere l'altezza del fabbricato accessorio con il massimo di m. 3,00, purchè ci sia l'assenso scritto del confinante od un'apposita convenzione.

Tuttavia, per motivi d'ordine estetico e panoramico, l'Amministrazione comunale può:

- limitare l'altezza complessiva della recinzione;
- imporre che tutta o una parte di essa sia trasparente.

L'altezza delle recinzioni fra lotti contigui si misura dal terreno naturale esistente più elevato.

Le recinzioni verso aree e strade pubbliche e private aperte al pubblico, non possono superare l'altezza massima di m. 2.00; l'eventuale basamento o muretto non deve superare l'altezza massima di m. 0,50; la recinzione sovrastante deve essere sempre del tipo trasparente.

L'altezza delle recinzioni si misura dal piano di strada o di marciapiede.

Per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni di complessi produttivi, in zona industriale, artigianale o rurale, possono raggiungere, anche verso strada, le altezze medie e massime indicate per le recinzioni con muro pieno a tutta altezza salvo che, per motivi d'ordine estetico, e panoramico o di altra natura, l'Amministrazione comunale non imponga recinzioni di altezza minore e di tipo trasparente. Sono vietate le opere di recinzione aventi aspetto indecoroso o carattere provvisorio (steccati, palizzate, assiti). Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica o creino pericoli (filo spinato, cocci di vetro ecc.).

I muri di sostegno in confine con altri lotti non possono superare a meno di casi eccezionali su cui l'Amministrazione comunale potrà dettare disposizioni particolari la altezza media di m. 2,00 e la massima di m. 2,50; quelli in confine con aree pubbliche o con strade private aperte al pubblico transito non possono superare l'altezza media di m. 1,50 e la massima di m. 1,80.

Sui muri di sostegno in confine di proprietà sono ammesse le normali opere di recinzione come dai commi precedenti.

Comunque è facoltà dell'Amministrazione comunale imporre disposizioni diverse e più limitative al presente articolo.

Inoltre per le recinzioni ricadenti in zone di particolare interesse ambientale l'Amministrazione comunale può imporre limiti e tipi diversi quali siepi ecc.

In prossimità dei crocicchi e delle curve cieche la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico. L'Amministrazione comunale potrà dettare caso per caso, nella concessione obblighi particolari per conseguire le suddette finalità.

Art. 46 - Altezza degli edifici in rapporto alla larghezza delle strade

Le indicazioni di altezza del P.R.G. rappresentano il massimo raggiungibile in ogni zona, ma tale limite massimo può essere raggiunto solo quando tra l'altezza, misurata come indicato nell'articolo precedente, e la larghezza della strada antistante, esista un rapporto di 1,5 su 1.

La larghezza della strada si determina con la media delle misure prese in corrispondenza del prospetto dell'edificio, normalmente all'asse stradale.

Se un edificio prospetta, in coincidenza parziale o totale, con lo sbocco di un'altra via che si innesta, dal lato opposto, nella strada che si valuta, la larghezza da considerare sarà quella che risulterà dalla congiungente dei due spigoli dello sbocco.

Quando un edificio è posto in angolo tra due strade di larghezza diversa, l'altezza che l'edificio potrà assumere in fregio alla via più stretta, sarà pari a quella corrispondente alla via più larga, calcolata come ai commi precedenti, sino ad una profondità corrispondente allo spessore del corpo di fabbrica e non oltre ai 15 metri.

Analoghe valutazioni saranno eseguite per gli edifici arretrati dai confini stradali.

La misura dello spazio di arretramento dal filo stradale può essere aggiunta a quella della larghezza della strada ai fini del computo dell'altezza.

Gli arretramenti delle proprietà fronteggianti non possono essere computati agli effetti dell'altezza dell'edificio.

Nel nucleo vecchio, per opere di sostituzione edilizia, risanamento igienico edilizio, trasformazioni ricostruzioni, l'altezza massima risulta quella preesistente, indipendentemente dalla larghezza stradale.

Art. 47 - Altezza degli edifici in fregio a spazi e piazze pubbliche

L'altezza degli edifici in fregio a spazi e piazze pubbliche non potrà superare quelle stabilite dal P.R.G. anche se i rapporti tra l'altezza e lo spazio antistante consentissero maggiori possibilità.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale di ridurre ulteriormente l'altezza degli edifici, su parere conforme della Commissione Edilizia, quando ragioni di ambiente ed estetica lo rendessero necessario.

Gli edifici posti in fregio a spazi o piazze pubbliche potranno risvoltare nelle strade che vi confluiscono, con la stessa altezza, per una profondità pari allo spessore del corpo di fabbrica e non oltre 15 metri.

Art. 48 - Edifici non fronteggianti spazi pubblici

La costruzione di un edificio su aree intercluse in zona già urbanizzata e caratterizzata da edilizia esistente, potrà essere autorizzata, ferma restando l'osservanza di tutte le norme regolamentari, solo se l'area sarà dotata di accesso diretto verso una strada pubblica od una strada privata aperta al pubblico passaggio, senza preclusioni di transito, anche carrabile, da far risultare mediante un atto stipulato con intervento del comune e trascritto.

Art. 49. - Allineamenti, arretramenti e obblighi connessi

L'allineamento è la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio.

L'arretramento concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura viaria.

Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica esclusi i balconi aperti con sporto sino a m. 1,20.

L'Amministrazione Comunale nella stessa concessione ed in apposita convenzione può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti ed anche arretramenti disuniformi:

- per evitare ed eliminare frontespizi nudi
- per motivi di ordine ambientale o panoramico
- per rettificare o migliorare il tracciato della strada
- per aumentare la sicurezza della circolazione
- per edifici la cui particolare destinazione richieda, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, spazi di sosta e manovra.

Sono a carico del proprietario che arretra l'edificio la sistemazione e la manutenzione dell'area libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto dell'arretramento, rimanessero esposti alla vista pubblica.

L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto al filo stradale, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, che è calcolabile sull'intero lotto edificabile, in base alla densità e agli indici consentiti.

Art. 50 - Distanza minima dai confini di proprietà dal filo stradale e dalle pareti di altri edifici

Le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà devono essere tali da conformare cortili o spazi aperti regolamentari come indicato.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e dai cigli stradali è stabilita per ogni zona, come risulta dall'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968.

Per le zone nelle quali sia prescritto un distacco dei fabbricati dai confini di proprietà, è ammessa la fabbricazione sul confine soltanto a distanza regolamentare dal ciglio stradale e limitatamente a fabbricati accessori, rustici, portici, box, magazzini dell'altezza massima all'estradosso del solaio di copertura di m. 1,80

Tale altezza va riferita alla quota media del piano di appoggio della costruzione.

E' inoltre ammessa la fabbricazione di un edificio sul confine, quando sul confine stesso esiste o è costruito contemporaneamente un altro edificio che deve formare col primo un unico complesso architettonico; oppure esiste impegnativa registrata da parte del confinante a costruire sul proprio terreno esclusivamente sul confine in aderenza alla costruzione del vicino ed in armonia con le caratteristiche architettoniche della medesima.

Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale esistente dal limite di proprietà o quella virtuale determinata da una eventuale impegnativa registrata tra i due confinanti purchè agli effetti della edificabilità vengono mantenute tra gli edifici, le distanze precisate nelle norme tecniche di attuazione.

Fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., a protezione del nastro stradale l'edificazione deve osservare dal ciglio della strada le distanze minime stabilite dall'articolo 4 del D.I. aprile 1968, in corrispondenza degli incroci si applica il disposto dell'articolo 6 dello stesso D.I.

Valgono comunque le distanze e le disposizioni contenute nel P.R.G. (azzonamento) qualora questo fissi rispetti e vincoli maggiori.

Art. 51 - Cavedi e chiostrine

Nel riattamento di vecchi edifici, quando non sia possibile provvedere in altro modo alla illuminazione ed area zione di locali interni, potrà essere consentita la creazione di cavedi, purchè a servizio esclusivo di scale, corridoi, ripostigli, dispense, gabinetti e stanze da bagno.

I cavedi devono avere un'area libera di almeno $1/20$ della superficie totale dei muri perimetrali con dimensione minima dei lati di metri 4,00.

Nella trasformazione o nuova costruzione di edifici può essere concessa la creazione di chiostrine per illuminare ed areare oltre che i vani di servizio di cui al primo comma, anche vani cucina di superficie non maggiore di mq. 8,00 e la formazione di balconi in nicchia, non sporgenti dalle pareti, con profondità massima di metri 1,50, comunicanti esclusivamente con corridoi, bagni con i vani cucina annessi, da adibire particolarmente a stenditoio.

La superficie delle chiostrine non dovrà essere inferiore ad $1/10$ della superficie totale delle pareti perimetrali con dimensione minima dei lati di metri 6,00.

I cavedi e le chiostrine, normalmente dovranno spingersi sino a livello del suolo, essere areati in comunicazione diretta dal basso con strade o spazi liberi per mezzo di corridoi e passaggi aventi la superficie di almeno 6 mq., liberi da chiusure che non siano cancelli, ed essere facilmente accessibili per la pulizia. Il piano di fondo dovrà essere pavimentato.

Non sono ammesse sporgenze di sorta all'infuori di quelle dei davanzali o soglie di aperture sino a 10 centimetri e della gronda fino a 30 cm.

Per cavedi o chiostrine in confine di proprietà per quanto riguarda la parete di confine si procederà come per i cortili e spazi liberi.

L'area occupata dai cavedi o chiostrine è considerata area coperta, mentre il volume deve essere dedotto agli effetti della densità.