

COMUNE DI CASELLA

Provincia di Genova

REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPITOLO 1°

AUTORRIZZAZIONE A COSTRUIRE

ART. 1

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

In tutto il territorio comunale chiunque intenda eseguire i seguenti lavori, deve richiedere apposita concessione al Comune.

- Nuove costruzioni;
- Trasformazioni strutturali, estetiche e volumetriche, demolizioni interne ed esterne di costruzioni esistenti;
- Muri di cinta, cancellate, modifiche del terreno, costruzioni in sottosuolo, fognature, acquedotti;
- Aperture di spazi privati al pubblico transito;
- Tinteggiature, decorazioni, restauri di parti esterne;
- Tende, tettoie e parti sporgenti su spazi pubblici;
- Costruzioni, trasformazioni, restauri di vetrine, insegne, mostre;
- Opere destinate ai cimiteri;
- Cartelli e affissi pubblicitari;
- Impianti mobili o fissi su area pubblica o privata o su suolo di proprietà demaniale, indipendentemente dalle concessioni rilasciate dagli Enti competenti.

ART. 2

DOMANDA DI CONCESSIONE DI EDIFICARE

Per ottenere la concessione deve essere fatta domanda al Sindaco nelle modalità stabilite, accompagnata dal progetto, debitamente firmato dal proprietario del terreno, dal proprietario della costruzione, del progettista, contenente l'impegno di osservare il presente R.E. tutti gli altri Regolamenti comunali e leggi vigenti, nonché l'elezione del domicilio del proprietario della costruzione nel Comune di Casella

Nella domanda dovrà essere indicato il domicilio dei firmatari.

I progetti di nuove costruzioni o di restauri, quando non sia lo stesso progettista a dirigere i lavori, dovranno essere anche firmati dal Direttore dei Lavori.

Il Direttore dei Lavori deve essere iscritto all'Albo degli ingegneri o architetti, oppure dei geometri nei limiti delle rispettive competenze professionali.

ART. 3

PROGETTO E ALLEGATI

Per opere edilizie, a corredo della domanda, è obbligatoria la presentazione dei seguenti elaborati, in triplice copi:

- a) Planimetria quotata della località, in scala 1:500, estesa per un raggio di almeno m. 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze dai confini;
- b) I prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno due sezioni verticali quotate in corrispondenza del terreno, riferite ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m. 20 con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala 1 a 100;
- c) Il calcolo dettagliato della superficie coperta della costruzione;
- d) Il calcolo dettagliato del volume dell'edificio;
- e) Lo schema dell'impianto per lo smaltimento delle defluenze nere e bianche e relativi allacciamenti;

Ogni disegno sarà quotato nelle principali dimensioni; saranno indicati cioè, i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Potranno essere richiesti i particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che fossero ritenuti necessari per l'esame e il giudizio dell'opera progettata.

Il progetto inoltre va corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, della sistemazione delle aree adiacenti al fabbricato che rimarranno inedificate, del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

Il progetto non potrà essere ripresentato che nel caso di varianti le quali giustificino un nuovo esame.

I progetti da sottoporre all'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti, devono essere presentati in cinque copie.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in nero le opere preesistenti, in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove costruzioni e riempimenti.

Di fronte all'autorità Comunale il committente titolare della concessione, l'assuntore dei lavori ed il direttore dei lavori sono responsabili per ciò che riflette l'esecuzione dei lavori; (art. 10 legge n. 765).

La misura dello scomparto, le quote del terreno esistente e quello di progetto dovranno risultare rispondenti alla realtà da espressa dichiarazione del progettista.

ART. 4

CONTROLLO DEI PROGETTI

I progetti devono essere controllati dall'Ufficio tecnico del comune di Casella il quale compilerà una relazione contenente i dati e le osservazioni fatte in base al presente regolamento ed altre leggi vigenti. In detta relazione, che deve essere presentata all'esame della Commissione edilizia insieme al progetto, saranno messe in particolare evidenza le eventuali irregolarità.

CAPITOLO II

ESAME DEI PROGETTI DI COSTRUZIONE E RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 5

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia è composta:

1. Da n. 6 membri, scelti tra persone estranee all'Amministrazione Comunale nominate dalla Giunta Comunale, su terne proposte dal responsabile del servizio, di cui n. 5 in rappresentanza di Tecnici (ingegneri, architetti, geologi, geometri) iscritti ai rispettivi ordine o albi professionali e n. 1 laureato nelle discipline giuridico-amministrative;
2. Dal Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;

La nomina dei membri viene effettuata dalla Giunta Comunale, gli stessi durano in carica tre anni e sono rieleggibili una sola volta. Qualora uno di questi declinasse dall'incarico per qualsiasi motivo durante il triennio, la Giunta provvederà alla nuova nomina con i criteri di cui sopra e la carica ricoperta sarà valida sino al termine del medesimo.

Il Presidente sarà eletto al proprio interno dalla Commissione Edilizia stessa, nella prima riunione dopo la nomina, tra i cinque membri elettivi di cui sopra e procederà, nella stessa seduta alla nomina del Vice Presidente.

Le funzioni di Relatore e Segretario della Commissione Edilizia saranno svolte dal responsabile dell'Ufficio Tecnico, senza diritto di voto, al quale competono anche le funzioni di convocazione.

RINNOVO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia decade entro il termine di 90 giorni dall'entrata in vigore del provvedimento approvato dalla composizione di tale organo con conseguente obbligo del Comune di procedere al suo rinnovo nei modi e nei termini previsti dal decreto legge n. 293/1994 come convertito in legge del 15 luglio 1994 n. 444.

ART. 6

COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione ha voto consultivo ed chiamata a dare il suo parere su tutte le opere pubbliche e private da effettuarsi nel Comune, siano esse completamente nuove o modifiche di quelle esistenti, e sopra ogni questione di edilizia, di igiene e di estetica; potrà fare tutte quelle proposte che riterrà opportune su opere esistenti, in costruzione o in progetto.

ART. 7

FUNZIONAMENTO COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia si raduna ogni qualvolta il Sindaco lo ritenga necessario. Nell'avviso di convocazione saranno elencate le pratiche da esaminare. Le riunioni della Commissione saranno valide se sono presenti almeno la metà dei membri più uno, con il Presidente. Le deliberazioni saranno prese a maggioranza di voti. In caso di parità di voti prevale quello del Presidente.

Qualora un membro si assenti per tre volte consecutive, senza giustificato motivo, può essere sostituito. Il verbale di ogni seduta sarà redatto dal Segretario e firmato dal Presidente, nella seduta immediatamente successiva. In caso di disaccordo saranno messi a verbale i diversi pareri.

L'interessato può chiedere di essere sentito personalmente dalla Commissione per una sola volta.

Qualora uno dei membri, sia autore o comunque interessato nell'argomento trattato, deve astenersi dall'assistere all'esame e dalla votazione.

ART. 8

CONCESSIONE DI EDIFICARE

Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, farà conoscere al richiedente le proprie determinazioni. Il decorso di tale termine senza che non sia stato adottato alcun provvedimento non può essere considerato come tacita autorizzazione, ma deve essere considerato come silenzio - rifiuto. Quando il progetto non sia ritenuto meritevole di autorizzazione esso verrà restituito, indicandone i motivi; quando invece

verrà riconosciuto regolare, verrà rilasciata la concessione con una copia del progetto, debitamente vistata dall'Autorità Comunale, copia che deve essere tenuta a disposizione della concessione ne viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio, per la durata di 15 giorni, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della concessione e può ricorrere contro il rilascio della stessa in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni di piano. Il committente proprietario, titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili in solido di ogni osservanza delle norme generali di legge e di regolamento.

ART. 9

OPERE URGENTI

In caso che prospettasse la necessità di eseguire lavori indilazionabili ed evidente urgenza, il proprietario o chi per esso, può iniziarli dandone preavviso al Sindaco e nello stesso tempo presentare domanda corredata dei documenti dovuti, entro dieci giorni, dall'inizio dei lavori dichiarandosi responsabile per i danni eventuali o per lesioni di diritti a terzi o per deliberazione contraria da parte del Comune.

ART. 10

DECADENZA E NULLITA' DELLA CONCESSIONE DI EDIFICARE

La concessione decade quando i lavori non sono iniziati entro dodici mesi dal rilascio o quando i lavori stessi rimangono sospesi per centoventi giorni, salvo per sospensioni dovute a provvedimenti giudiziari. E' ammesso il rinnovo della concessione previa domanda al Sindaco.

La concessione è automaticamente nulla e priva di valore giuridico:

- a) Quando risulta ottenuta in base a disegni alterati o non rispondenti al vero;
- b) Quando non sono rispettate le norme di legge o di regolamento vigente;
- c) Quando non sono osservate le condizioni prescritte dalla licenza;
- d) Quando sono apportate delle varianti arbitrarie.

Se l'opera non può essere completata secondo il progetto approvato e rimane sospesa, nel termine massimo di tre mesi dalla sospensione dei lavori, le parti eseguite devono essere messe in condizioni di non presentare inconvenienti dal punto di vista della stabilità, dell'estetica, dell'igiene, della viabilità e devono essere sistemate secondo le prescrizioni emanate dall'Amministrazione Comunale.

ART. 11

POTERI DISCREZIONALI DEL SINDACO

Al fine di evitare eventuali interventi sospensivi da parte della Soprintendenza ai monumenti, quando l'opera progettata, a parere della Commissione Edilizia o del Sindaco, è ritenuta pregiudizievole dal punto di vista panoramico o paesistico o ambientale, anche se il progetto risulta conforme al regolamento e alle leggi vigenti il Sindaco può richiedere il parere alla Soprintendenza ai monumenti, la quale dovrà pronunciarsi entro un mese dalla richiesta.

In base a detto parere, il Sindaco ha facoltà di prescrivere quelle modificazioni, riduzioni di altezze, volumi, superfici, che valgono ad ottenere che movimenti e valori di masse, effetti di chiaroscuro, importanza e distribuzione di elementi decorativi, rapporti di colore armonizzino le nuove o rinnovate costruzioni con l'ambiente in cui esse debbono sorgere.

CAPITOLO III

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 12

VARIANTI

Qualora nel corso dell'esecuzione si ravvisasse la convenienza e la necessità di varianti, prima di iniziare l'esecuzione, il proprietario deve ottenere la specifica approvazione.

ART. 13

PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

I proprietari, prima di iniziare nuove costruzioni o ricostruzioni di edifici esistenti, sono tenuti a fare richiesta dell'allineamento e della quota di livello del primo solaio alla Autorità comunale ed a farne verificare la rispondenza con i grafici del progetto approvato.

ART. 14

RECINZIONE CANTIERE

Quando sia ritenuto indispensabile, ai fini della pubblica sicurezza e incolumità, il cantiere deve essere recintato.

La recinzione ed eventuali altri impedimenti devono essere segnalati alle estremità con fanali rossi tenuti accesi durante la notte.

ART. 15

OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DEL SUOLO PUBBLICO

E' vietato occupare anche temporaneamente il suolo pubblico senza la autorizzazione del Sindaco il quale può accordarla in seguito all'espletamento delle formalità richieste (domande, indicazioni del suolo pubblico occupato, pagamento di apposita tassa).

Allo scadere dell'autorizzazione il concessionario è tenuto a ripristinare lo stesso del suolo pubblico.

Il Sindaco può anche consentire l'occupazione permanente del suolo o del sottosuolo pubblico, quando vi siano evidenti ragioni d'interesse pubblico e quando non si determini intralcio alla viabilità né pregiudizio, di interessi di terzi.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'adempimento delle formalità richieste.

ART. 16

PONTI DI SERVIZIO

I ponti, le scale e le rampe di servizio, devono essere fatti in modo da garantire la sicurezza dei lavoratori e dei terzi, nonché da evitare la caduta dei materiali. Essi debbono essere in tutto conformi alle disposizioni degli Enti assicurativi.

Quando si eseguono lavori nei piani superiori o nel tetto di un fabbricato e il terreno sottostante non è difeso da steccato, si dovrà darne segnalazione ai passanti mediante tavole o travicelli convenientemente appoggiati ai muri verso la strada.

I ponti di servizio verso gli spazi pubblici non devono essere disposti col primo ripiano ad altezza inferiore a m. 3 dal suolo. Essi devono essere muniti di graticci atti a evitare la caduta di materiale minuto sul suolo pubblico.

ART. 17

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Chi costruisce è obbligato a tenere depositati in cantiere la concessione di edificare ed il progetto approvato, per permettere ai funzionari del Comune e degli Enti interessati di effettuare i controlli che ritengono opportuni.

Quando la costruzione raggiunge il livello del suolo, il titolare della concessione deve darne avviso all'autorità comunale per il controllo delle opere.

ART. 18

CONTROLLO DA PARTE DI TERZI

L'ufficio del Comune, è tenuto, senza alcuna formalità, a lasciar prendere visione dei progetti approvati, sia ai confinanti del terreno occupato dalla costruzione in corso, sia ai vicini interessati nell'esecuzione dell'opera o a tecnici dei suddetti incaricati; il Comune è pure tenuto a fornire, ove fosse richiesto, copia dei provvedimenti emessi.

Quando privati cittadini segnalano, nei modi prescritti dalla progettazione della domanda per opere edilizie, eventuali irregolarità constatate in costruzioni in corso, o varianti non conformi, al presente regolamento, il Sindaco è obbligato a far eseguire un controllo accurato delle opere e se del caso intervenire con le sanzioni previste dal presente regolamento (a termine di Legge). L'autore dell'istanza può prendere visione presso il Comune dell'esito del controllo e qualora non si ritenga soddisfatto, può richiedere di essere sentito verbalmente dalla Commissione Edilizia, la quale, esaminata la questione emetterà il proprio parere. Nel caso in cui i reclami e i ricorsi si risultassero infondati, il ricorrente è tenuto a pagare al Comune le spese e gli indennizzi per gli accertamenti e i sopralluoghi.

ART. 19

NORME PER LA BUONA COSTRUZIONE

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni stabilite dall'art. 72 e 72 bis del R.D.L. 3 aprile 1930 n. 682, modificato dalla legge 6 gennaio 1931 n. 92.

E' vietato costruire edifici sul ciglio o ai piedi dei dirupi, su terreni di non buona consistenza, eterogenea struttura, detritici o franosi, o comunque atti a scoscendere.

Le fondazioni, quando è possibile, debbono posare sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata dal cappellaccio, ovvero su terreno di buona consistenza sul quale debbono essere convenientemente incassate.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare i mezzi dell'arte del costruttore per ottenere un solido appoggio delle fondazioni che, in casi particolari, debbono essere costituite da una platea generale.

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole dell'arte, con buoni materiali e accurata mano d'opera, nella muratura di pietrame è da evitare l'uso di ciottoli di forma rotonda se non convenientemente spaccati.

Quando il pietrame non presenta piani di posa regolari devesi prescrivere che la muratura stessa venga interrotta da corsi orizzontali di calcestruzzo di cemento, dello spessore non inferiore a cm. 12, estesi a tutta la larghezza del muro; i tratti fra tali corsi o fasce non devono essere superiori a m. 1,50.

I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario su di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole da cui sono costituiti.

I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

Le travi in ferro dei solai o voltine o tavelloni devono essere rese solidali con i muri per almeno due terzi dello spessore dei muri stessi; nei corpi di fabbrica multipli le travi degli ambienti contigui debbono essere, almeno ogni m. 2,50, rese solidali fra loro in corrispondenza dei muri di appoggio.

In tutti i fabbricati a più piani dovranno eseguirsi, ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato; nelle costruzioni in mattoni a cortina vista e di spessore di due sole teste, il cordolo di cemento potrà essere sostituito da quattro filari di mattoni collegati con malta di cemento, fermo restando l'obbligo di solidarietà delle travi coi muri.

Le opere murarie, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al disotto di zero gradi centigradi.

Nelle strutture di cemento armato, debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice o armato, vigenti al momento dell'inizio dei lavori (R.D. 19.2.1942. 310 e R.D. 16.11.1939 numero 2228).

Per gli altri materiali da costruzione sono da richiamare le norme fissate per la loro accettazione di Ministero dei LL.PP.

Nella costruzione di nuove case è proibito l'impiego di materiali di demolizione, se inquinati, come pure l'uso di materiali non bene puliti o che, per difetto organico, non presentassero la assoluta garanzia di solidità.

Nelle opere di scavo debbono essere adottate le cautele necessarie per impedire scoscendimenti, frane, o danni a persone e cose.

ART. 20

PERICOLO TEMUTO

Quando il Sindaco abbia notizia che un edificio, un muro od un'opera permanente o provvisoria minacci rovina, provvederà a far eseguire i necessari accertamenti per mezzo dell'Ufficio Tecnico il quale farà immediatamente proposte sulle misure da prendere.

Il proprietario dovrà uniformarsi alle intimazioni del Comune per quei provvedimenti di urgenza che il Sindaco crederà di far eseguire direttamente. Nel caso di provvedimenti urgenti adottati dal Comune le spese relative saranno rimesse dal proprietario dello stabile giusta l'art. 153 della vigente legge comunale e l'art. 76 della legge sui LL.PP. 20 marzo 1865.

ART. 21

CONTAVVENZIONI E AMMENDE

Chiunque non ottemperi alle norme del presente Regolamento o alle modalità esecutive fissate nella autorizzazione, è passibile delle sanzioni previste dalla Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e successivi aggiornamenti, secondo le procedure stabilite.

Per ogni ulteriore provvedimento relativo a lavori abusivi, il Comune seguirà la procedura prevista dalla Legge Urbanistica.

RT. 22

ULTIMAZIONE LAVORI – ABIATABILITA'

Le nuove costruzioni non possono essere occupate da persone o da cose fino a quando non sia stato rilasciato il decreto di abitabilità. Deve essere richiesto il decreto di usabilità o agibilità delle costruzioni e delle parti non destinate ad abitazione.

Il proprietario, ultimati i lavori, dopo aver prodotto la relazione tecnica, firmata dal progettista e dal direttore dei lavori, deve domandare al Sindaco, previa la visita dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario, il rilascio di detto decreto.

Il permesso di abitabilità non può essere rilasciato quando l'edificio anche in parte, non è conforme alle vigenti leggi ed ai regolamenti, al progetto approvato, alle prescrizioni della concessione, o quando non siano trascorsi almeno tre mesi dalla esecuzione della copertura, o non sia stata rilasciata la licenza d'uso per le opere in c.a. dalla Prefettura, a norma dell'art. 4, penultimo comma, del R.D. 16.11.1939 numero 2229, e della legge 5.11.1971 n. 1086.

P A R T E II ^

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPITOLO I °

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

GLI ARTICOLI DAL N. 23 AL N. 37 COMPRESO SONO STATI ABROGATI CON L'ENTRATA IN VIGORE DEL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE E SOSTITUITI CON LE NORME DI ATUAZIONE DEL PIANO MEDESIMO (ART. 7 – 17 COMPRESI)

ART. 38

STRADE PRIVATE E DI LOTTIZZAZIONE

I progetti di strade private e di lottizzazione sono soggetti all'approvazione del Comune.

Le strade private, le piazze e gli spazi di accesso pubblico di proprietà privata, per quanto riguarda la fabbricabilità, la manutenzione, lo smaltimento delle acque piovane, l'illuminazione sono soggette alla norme stabilite dal presente regolamento e a quelle relative alle aree pubbliche.

Le strade private, quando servono una pluralità di utenti, o quando possono consentire il transito a zone di notevole estensione, dovranno essere allargabili fino al minimo di ml. 8,00 compresa la cunetta, avere curve con raggio non inferiore a ml. 15,00 e pendenze non superiori al 10%. Se a fondo cieco dovranno terminare con uno slargo atto a consentire la facile manovra dei veicoli.

L'approvazione dei progetti di strade private sarà subordinata all'impegno formale dei proprietari di sistemare il sottofondo di massiciata e la pavimentazione, di provvedere all'allaccio con strade pubbliche, di sistemare la canalizzazione per il deflusso delle acque piovane, per le zone che sono servite da rete di fognatura e dovranno esserle, anche la canalizzazione delle acque nere domestiche. Nel caso di inadempienza il Sindaco avrà facoltà di provvedere direttamente, addebitando le spese sostenute agli interessati.

ART. 39

CRITERIO DI INTERPRETAZIONE DELLA NORMATIVA

Laddove (altezze, distanze, ecc.) la normativa può dar adito a più interpretazioni si deve ottemperare la norma più restrittiva.

ART. 40

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI – PROCEDURE

Non sono soggetti all'approvazione od al nulla osta regionale, semprechè non comportino variante al Programma di Fabbricazione, i Piani Particolareggiati ed i Piani di Lottizzazione ricadenti nelle zone residenziali di espansione C2, individuate con apposita simbologia nelle cartografie del Piano, fermo restando il disposto dell'art. 12, 1° comma, della L.R. 03.09.1976 n. 28.

I Piani Particolareggiati non soggetti ad approvazione regionale devono contenere la determinazione dei relativi termini di attuazione, a norma dell'art. 16 – 5° comma della legge urbanistica 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Detti Piani Particolareggiati entrano in vigore a seguito del decorso dei termini, di cui all'art. 15 della L.U. n. 1150/1942.

L'atto con il quale il Sindaco attesta quanto sopra unitamente alla deliberazione di adozione del Piano Particolareggiato ed i relativi elaborati, è soggetto alle forme di pubblicità e di notifica prescritte dall'art. 16 – penultimo comma – della citata L.U. n. 1150/1942.

Il Comune deve comunicare alla Regione, per opportuna conoscenza, i Piani Particolareggiati ed i Piani di Lottizzazione non soggetti all'approvazione o nulla osta regionale, come sopra divenuti esecutivi, indicando:

- a) gli estremi dell'approvazione ed entrata in vigore;
- b) le volumetrie ed i valti autorizzati, opportunamente diversificati per tipo do destinazione;
- c) la popolazione insediabile;
- d) la superficie asservita;
- e) i servizi pubblici previsti
- f) l'indicazione sull'estratto delle Tavole di P.di F. (*ora PRG*) delle aree interessate.

CAPITOLO II°

NORME EDILIZIE

ART. 41

DEROGHE

*ARTICOLO ABROGATO CON L'ENTRATA IN VIGORE DEL NUOVO PIANO REGOLATORE
GENERALE SOSTITUITO CON ART. 22 DELLE N.T.A. DEL P.R.G..*

ART. 42

LOTTE COMPRESI IN ZONE DI DIVERSO INDICE

Per la distanza dai confini, da altre costruzioni, e dall'asse stradale dovranno essere rispettate le norme delle zone a cui appartengono le singole parti.

Per l'altezza delle costruzioni può essere anche applicata la norma relativa al compenso volumi

ART. 43

LUNGHEZZA DELLE FRONTI

*ARTICOLO ABROGATO CON L'ENTRATA IN VIGORE DEL NUOVO PIANO REGOLATORE
GENERALE (NUOVO RIFERIMENTO DISCIPLINA PUNTUALE P.R.G.)*

ART. 44

DISTANZE

Le distanze dai confini di proprietà, dall'asse stradale, dalle altre costruzioni, s'intendono quelle minime misurate da qualunque punto di ogni elemento della costruzione, eccettuati balconi e gronde quando lo sporto sia inferiore a ml. 1,50.

ART. 45

ALTEZZA

*ARTICOLO ABROGATO CON L'ENTRATA IN VIGORE DEL NUOVO PIANO REGOLATORE
GENERALE SOSTITUITO ART. 21 DELLE N.T.A. DEL P.R.G..*

ART. 46

FABBRICATO ALL'ANGOLO DI STRADE O PIAZZE (Risvolto)

Quando una costruzione è posta all'angolo di due strade, o di una strada e una piazza, se la fronte prospiciente lo spazio più largo ha una lunghezza di almeno ml. 10,00, l'altezza massima consentita nello spazio di maggiore larghezza sarà pure ammessa su quello di larghezza minore, limitatamente ad una profondità di ml. 10,00.

La restante parte avrà l'altezza rapportata alla larghezza della strada corrispondente.

ART. 47

FABBRICATO TRA DUE STRADE DI DIVERSA LARGHEZZA

Quando un fabbricato si trova tra due strade di diversa larghezza, l'altezza dovrà essere dalla strada più stretta.

Eventuali deroghe, giustificate da particolari esigenze di carattere estetico ambientale, inerente la ricorrenza della linea di gronda per edifici accostati, saranno decise caso per caso su parere della Commissione Edilizia.

ART. 48

ARRETRAMENTI VOLONTARI

E' ammessa la facoltà di fabbricazione in arretrato solo quando a giudizio dell'Amministrazione Comunale non comporta pregiudizio all'aspetto estetico della strada e dell'allineamento delle fronti delle costruzioni.

Le costruzioni dal filo stradale, dovranno di massima mantenere la facciata parallela a detto filo, in caso diverso dovranno adottare una disposizione che a giudizio dell'amministrazione Comunale non contrasti con la sistemazione urbanistica e architettonica dell'ambiente.

L'area di arretramento dovrà essere decorosamente sistemata a giardino, e lasciata in vista dagli spazi pubblici, salvo casi particolari per la tutela del carattere ambientale.

ART. 49

STRADE STATALI E PROVINCIALI

La distanza di nuove opere lungo le strade statali e provinciali, resta regolata oltre che dal presente regolamento anche di R.D. 8.12.1933 n. 1740 successive modificazioni (*ora anche Nuovo Codice della Strada*)

CAPITOLO III°

ESTETICA DEGLI EDIFICI

ART. 50

ESTETICA DEGLI EDIFICI

Tutte le parti esterne degli edifici, sia nuovi che esistenti, compresi i muri di recinzione, vetrine, bacheche, insegne, prospicienti a vie e piazze pubbliche o comunque da queste visibili, nonché le pareti interne visibili da luoghi pubblici o d'uso pubblico (anditi, portici, scale ecc.) devono soddisfare alle esigenze dell'estetica e del decoro edilizio.

Tale esigenza si riferisce all'insieme architettonico della composizione, all'ambientamento, ai materiali impiegati, alle tinte.

ART. 51

FACCIAE E MURI DI CINTA

Nelle località più frequentate, lungo le strade e le piazze principali nelle pubbliche passeggiate o giardini pubblici, le fronti esterne delle case, degli edifici, dei muri, nonché le pareti degli anditi e delle scale, devono essere in tutta la loro superficie mantenute in buono e decoroso stato.

Si possono lasciare senza intonaco le fronti esterne delle costruzioni a paramento visto e rivestite di materiale speciale.

ART. 52

TERRAPIENI

I muri di sostegno dei terrapieni soprastanti al livello di strade o spazi pubblici, devono rispondere alle esigenze della sicurezza e della estetica del luogo, ed essere muniti di canali per la raccolta e il convoglio delle acque piovane nelle pubbliche condotte.

ART. 53

TINTE

Tutti i muri di caseggiati visibili da spazi pubblici, gli infissi, le ringhiere, ecc., dovranno essere tinteggiate con colori uniformi e intonati tra loro e con gli edifici vicini: essi dovranno essere mantenuti in decente stato.

Sono vietati i colori che offendono il buon gusto per eccessiva vivacità e per violenti contrasti o che comunque risultino non intonati all'ambiente.

Nelle costruzioni che si ispirano all'architettura tradizionale genovese, le persiane saranno preferibilmente tinteggiate in verde vittoria o ocre ed internamente in grigio o avorio chiaro.

Quando le fronti di case, edifici, muri, ecc., formanti un complesso architettonico unitario, si debbono restaurare o tinteggiare, anche per quanto concerne le persiane, e anche se appartengono a diversi proprietari, il restauro e la tinteggiatura dovrà essere eseguito contemporaneamente in tutte le parti.

A cura del proprietario saranno predisposti i campioni delle tinte che dovranno essere approvate dal COMUNE.

ART. 54

FACCIATE DIPINTE A FRESCO

Le facciate dipinte a fresco o con paramenti a stucco, eseguite prima degli ultimi quarant'anni, dovranno essere conservate nelle loro caratteristiche, con particolare cura per salvaguardare i valori delle superfici e la patina apportata dal tempo.

Eventuali restauri saranno eseguiti secondo le direttive impartite dal Comune e dalla Soprintendenza competente.

ART. 55

PORTICI

Per gli edifici lungo le strade sottoelencate è obbligatorio la costruzione di portici in fregio alla strada stessa.

Le dimensioni dei portici saranno stabilite dal Comune e l'onere della costruzione è a carico dei proprietari dei costruendi edifici, anche per la parte che costituisce collegamento in corrispondenza dei distacchi, lungo la strada, la spesa sarà ripartita in parti uguali tra i proprietari latitanti.

Le colonne e i pilastri dei portici di nuova costruzione saranno in pietra da taglio lavorata a faccia vista.

La pavimentazione dei portici sarà fatta con materiale indicato dall'Amministrazione Comunale.

I portici esistenti dovranno essere conservati nelle loro caratteristiche originali; le colonne ed i pilastri in pietra naturale non dovranno essere dipinti, intonacati o rivestiti di altri materiali e dovranno essere liberi da ogni sovrapposizione.

ART. 56

ATTICO

Il piano attico è ammesso soltanto nelle zone nelle quali se ne fa esplicito riferimento.

Il piano attico non potrà essere più alto di ml. 3,30e dovrà avere un distacco dal filo di tutti i muri di perimetro di almeno ml. 3,00 salvo per la parte comprendente il vano scala.

Sopra la copertura del piano attico non sono ammesse le costruzioni accessorie e le sovrastrutture di servizio (volumi tecnici) superiori in altezza a cm. 60.

Quando l'arretramento non è esteso a tutte le fronti, il piano si deve considerare "arretrato" e come tale non segue le prescrizioni che regolano il piano attico.

Per ragioni di carattere architettonico, plastico o panoramico, potrà essere consentita una diversa progettazione per l'area spettante al piano attico, previo parere favorevole della Soprintendenza ai monumenti.

ART. 57

TETTI E ABBAINI

Per la copertura dei tetti e dei terrazzi, dovrà essere impiegato ardesia o materiale rispondente alle caratteristiche edilizie della località.

Sulle falde del tetto si possono posare abbaini con davanzale allo stesso livello e con l'asse corrispondente a quello delle finestre di facciata.

La somma della lunghezza dei fronti degli abbaini o di altre aperture non deve superare 1/3 della lunghezza della linea di livello della falda su cui si posano.

E' consentita l'abitabilità dei sottotetti quando siano conteggiati come volume effettivo e rientrino nelle altezze massime previste per la zona.

ART. 58

TERRAZZI- CASOTTI – ACCESSORI E SOVRASTRUTTURE DI SERVIZIO (volumi tecnici)

Quando un fabbricato è coperto a terrazzi, sopra il lastrico solare non sarà consentita alcuna costruzione o impianto che non sia chiaramente indicata in progetto. Le eventuali botole di accesso, i lucernai delle scale, i casotti per i serbatoi dell'acqua dovranno essere contenuti nell'altezza di ml. 2,20.

La superficie totale coperta dalle sovrastrutture non potrà essere superiore ad 1/10 della superficie di tutti i terrazzi.

In caso di copertura a terrazzo il lastrico solare e tutti gli elementi sovrastanti dovranno essere sistemati in modo decoroso e in armonia all'insieme architettonico, potranno essere previsti giardini pensili, tratti di fioriere, pavimentazioni con ciottoli, a mosaico, o mattoni.

Tale sistemazione dovrà essere già prevista e indicata nel progetto poiché in tali condizioni, la copertura sarà considerata alla stregua di prospetto principale e parte integrante del panorama.

ART. 59

LOGGETTE

Sono vietate le loggette chiuse che sporgono sul suolo pubblico.

Quelle sporgenti su suolo di proprietà privata, dovranno formare parte integrante dell'architettura dell'edificio ed essere ad un'altezza dal suolo non inferiore ai ml. 3,50.

La distanza dal filo esterno delle loggette al confine di proprietà dovrà essere conforme alle prescrizioni del presente regolamento.

ART. 60

CORPI SPORGENTI O AGGIUNTI NELLE FACCIATE

Sono vietate le latrine, i casotti, le condotte di scarico e simili, sporgenti dai muri di perimetro.

I tubi di condotta dell'acqua, del gas e le linee elettriche saranno tollerate solo sulle facciate secondarie.

ART. 61

POGGIOLI

La sporgenza dei poggioli sul suolo pubblico potrà essere al massimo ml. 1,20 per un'altezza minima da terra (marciapiede) di ml. 5,50, solo quando la larghezza della strada antistante è superiore a ml. 10,00.

La sporgenza dei poggioli prospicienti su spazi privati o strade inferiori a ml. 10,00 non potrà superare 1/10 della distanza tra le costruzioni.

ART. 62

ZOCCOLI – SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO

Le parti inferiori delle case, edifici, muri di cinta, possono essere munite di zoccolo in pietra naturale. Esso non deve occupare alcuna parte dell'area pubblica.

Sono vietate le vetrine, mostre, cornici, porte ribaltabili sui muri di facciata.

Le gelosie che si aprono all'esterno e le inferiate sporgenti sul suolo pubblico, sono consentite solo ad una altezza superiore a ml. 3,50 dal suolo.

ART. 63

TENDE

E' vietato collocare davanti alle botteghe ed altre aperture a piano terreno tende che creino incomodo o deturpino la facciata della costruzione. In ogni caso la concessione può essere rilasciata dal Sindaco previa presentazione di domanda e grafici illustrativi.

Le tende ed i relativi sostegni, nel punto più basso, non potranno essere poste ad un'altezza minore di ml. 2,50 dal piano di calpestio. La sporgenza deve essere limitata al filo del marciapiede.

ART. 64

CORNICIONI

La sporgenza massima del cornicione non potrà essere superiore ad ½ dell'altezza del fabbricato e non potrà oltre passare la larghezza dei poggiali.

ART. 65

PUBBLICITA'

Nell'antico nucleo urbano e nelle strade o piazze di particolare interesse estetico o storico sono vietati i cartelli e gli infissi pubblicitari di qualsiasi tipo. Lo stesso dicasi nei prospetti o nelle adiacenze di edifici di interesse storico o artistico o sulle antiche mura delle città

L'affissione di avvisi e manifesti deve essere limitata agli spazi appositamente riservati.

ART. 66

INSEGNE E TARGHE

Nelle adiacenze dell'accesso ai locali pubblici ed ai negozi potranno essere installate insegne, in armonia con la costruzione e con l'ambiente; esse debbono occultare mostre, archi ed altri elementi architettonici.

Sono proibite le insegne poste a squadra o a bandiera, fatta eccezione di quelle a tubi luminescenti.

Nelle strade o piazze antiche del vecchio centro urbano, nell'ambiente circostante gli edifici di interesse monumentale e storico sono vietate insegne e illuminazioni elettromuniscanti. Le targhe di segnaletica per uffici, studi professionali, ecc. non potranno essere poste nella facciata esterna di detti edifici se non previa autorizzazione della competente Soprintendenza.

ART. 67

MARCIAPIEDI

I proprietari degli edifici prospicienti spazi pubblici devono concorrere per metà della spesa di prima costruzione dei marciapiedi limitatamente ad una larghezza di ml. 1,50.

ART. 68

TABELLE STRADALI – NUMERI CIVICI

Il Sindaco ha facoltà di far collocare tabelle con i nomi delle vie o piazze ed altre indicazioni, nonché i numeri civici e i fanali, nei punti che riterrà più adatti dei muri esterni dei fabbricati o di cinta, senza che i proprietari possano fare opposizione di sorta.

Qualora per riparare, restaurare o modificare l'edificio sia necessario rimuovere le tabelle o gli affissi suddetti, il proprietario è tenuto a rimmetterli in opera.

CAPITOLO IV°

TUTELA DELL'AMBIENTE – DEL PAESAGGIO – DEI MONUMENTI

ART. 69

SPAZI LIBERI NEI DISTACCHI TRA DUE FABBRICATI

Gli spazi liberi attorno alle costruzioni quando non sono destinati al transito o a parcheggio per autoveicoli dovranno essere decorosamente sistemati a giardino o a verde e mantenuti tali.

Negli spazi liberi sono vietate le costruzioni anche in sottosuolo, allo scopo di non deturpare il verde, che viene considerato parte integrante dell'ambiente edilizio; fatte salve le cisterne per il combustibile, le autorimesse e le intercapedini.

ART. 70

RECINZIONI - LOTTI

Le recinzioni tra le proprietà e gli spazi pubblici oltre a essere conformi al carattere e al decoro del sito, dovranno sempre lasciare libera visuale all'interno della proprietà privata. L'altezza della recinzione non potrà superare i ml. 2,50. Essa potrà essere costituita da zoccolo in muratura alto cm. 40, preferibilmente in materiale a pagamento visto, e da una rete metallica a maglie larghe o una cancellata non più alta di ml. 2,00.

Lungo i tratti di strada di particolare interesse panoramico potranno essere vietate dal Comune le recinzioni di altezza superiore ai cm. 50.

Il Comune può prescrivere ai proprietari di aree adibite a depositi o in stato di abbandono e disordine di cintarli con muri in modo da nascondere alla vista l'interno della proprietà.

Angoli o spazi in fregio a suolo pubblico devono essere decorosamente sistemati e recintati.

Le recinzioni, i muri di sostegno e di controripa lungo le strade comunali dovranno essere costruiti a distanza non inferiore a ml. 3,00 dall'asse stradale e i cancelli di accesso alla proprietà dovranno essere arretrati dal filo della recinzione di misura uguale alla metà della loro larghezza, con arrotondamento degli spigoli.

ART. 71

VEGETAZIONE

Nei territori coltivati ad ulivi è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione anche quando le aree sono utilizzate a scopo edificatorio. Lo stesso dicasi delle pinete.

Nelle ville, nei parchi, e nei giardini è fatto divieto di abbattere alberi di alto fusto e medio fusto.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie sarà necessario abbattere alberi di alto e medio fusto, si dovrà provvedere nella restante area alla messa in dimora di altrettanti alberi della stessa essenza e grandezza o di altre essenze similari.

Le nuove costruzioni dovranno essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

ART. 72

ARRETRAMENTO PRESCRITTO

Lungo i viali e le strade residenziali di particolare carattere di signorilità o di passeggio pubblico, l'amministrazione Comunale può prescrivere particolari arretramenti, maggiori di quelli ammessi nelle singole zone.

L'arretramento dovrà essere chiaramente giustificato dal Comune in relazione all'utilità pubblica e potrà riferirsi a tutta la strada o soltanto ad alcuni tratti di essa.

ART. 73

PANORAMI E BELVEDERI

a valle dei tratti di strade panoramiche, di passeggiate con belvederi di strade in prossimità di giardini, ed in genere di luoghi aperti al pubblico, anche quando non esistono particolari vincoli, il Comune, su parere della Soprintendenza ai monumenti, può prescrivere quelle norme e quelle limitazioni necessarie per impedire che costruzioni od altre opere occultino e disturbino o comunque siano di pregiudizio alle visuali panoramiche che si godono dagli spazi pubblici.

E' facoltà del Comune di espropriare seguendo la procedura di legge e previo dichiarazione di pubblica utilità, in parte o tutte le proprietà adiacenti ai suddetti spazi pubblici aventi prerogative panoramiche allo scopo di valorizzare o migliorare il godimento delle stesse.

Le suddette provvidenze di tutela dei belvederi e delle vedute panoramiche, sono valide sia per le proprietà adiacenti le località di belvedere sia per le proprietà che pur essendo lontane, interferiscono palesemente con le visuali che si intendono salvaguardare.

ART. 74

MONUMENTI – ARTISTICI STORICI – AMBIENTI TRADIZIONALI

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico o archeologico, di cui alla legge 1.6.1939 n. 1089 oltre che l'approvazione del Comune è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferiate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc..

Nuove costruzioni o modifiche di quelle esistenti poste in prossimità di edificare aventi carattere monumentale o facente parte di ambienti di interesse estetico tradizionale, o storico, possono essere limitate in altezza e dimensioni nei modi prescritti dal Comune o della Soprintendenza ai monumenti, allo scopo di non alterare o turbare le visuali, il carattere del monumento o del complesso ambientale.

ART. 75

RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse paleontologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori, è obbligato a fare immediata denuncia al Sindaco, il quale è tenuto a fare immediata denuncia al Sindaco, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi statali competenti, come previsto dalla legge 1.6.1939 n. 1089, sulla tutela del patrimonio storico e artistico.

PARTE III°

NORME IGIENICO - EDILIZIE

NORME TRANSITORIE

CAPITOLO I°

PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE

ART. 76

SCARICHI – FOGNATURE – CANNE FUMARIE

I canali delle latrine e degli acquai, avranno diametro non inferiore a 10 cm; potranno essere o di ghisa, di piombo, di grès, di fibrocemento o di altro materiale impermeabile. In basso saranno muniti di sifone ispezionabile e sul tetto di sfiatatoio.

Essi non potranno sporgere dal perimetro dei muri esterni, ma dovranno essere incassati nello spessore dei muri stessi, in vani intonacati di cemento non visibili esternamente e costruiti in modo da impedire qualunque infiltrazione o spandimento.

E' fatto obbligo di scaricare le acque delle latrine e degli acquai, nella rete della fognatura, dove essa esiste. Dove non esista devono essere installate fosse settiche, a tenuta di acqua, distanti ml. 15 dai pozzi di acqua potabile.

Per il tipo, la struttura, la capacità, lo smaltimento dell'effluente e la periodica asportazione del fango, nonché la distanza dalle costruzioni, dalle tubazioni dell'acqua potabile o dai pozzi di tali fosse settiche saranno stabilite, di volta in volta, particolari prescrizioni dall'Ufficiale Sanitario.

Anche le condotte del muro non debbono sporgere dalle facciate perimetrali degli edifici; per quelle esistenti sarà in facoltà l'Amministrazione comunale di ordinare l'abolizione o l'incasso nei muri.

Le condotte del fumo debbono avere le bocche d'emissione sopra i tetti o terrazzi, a distanza minima di ml. 3,00 dalle finestre di locali abitati e a quota almeno un metro alta dell'architrave delle stesse.

ART. 77

ACQUE PIOVANE

E' vietato incanalare acque piovane, nei cortili o dei terreni o strade private sul suolo pubblico.

E' prescritto lo scarico nei condotti comunali o in conformità a quanto stabilito dall'Autorità comunale.

Le proprietà che attualmente non rispettano le suddette prescrizioni, sono obbligate ad adeguarvisi.

I tetti o terrazzi di ogni fabbricato, sia verso la pubblica via che verso i cortili o recinti devono essere muniti di canale di gronda di ampiezza sufficiente a ricevere ed a convogliare in basso le acque piovane, mediante pluviali di discesa in numero ed ampiezza sufficiente.

La parte inferiore dei pluviali per un'altezza non minore di tre metri a partire dal suolo, dovrà essere incassata nel muro. Lo scarico dei pluviali deve essere incanalato sino ai condotti comunali.

Queste disposizioni sono pure applicate ai fabbricati esistenti, entro il termine che sarà notificato dall'Amministrazione comunale.

Tutti i proprietari di case dovranno curare la manutenzione dei canali per le acque piovane, e provvedere immediatamente alla riparazione dei guasti che diano luogo a spandimento di acqua sul suolo pubblico.

ART. 78

ISOLAMENTO COPETTURE E MURATURE

I locali sotto tetti o all'ultimo piano debbono essere isolati dalla copertura mediante camera d'aria ventilata, alta almeno 30 cm., o mediante uno strato di materiale avente un potere coibente di valore equivalente.

Le pareti esterne degli edifici adibiti ad abitazione devono avere una coibenza pari a quella di un muro in mattoni pieni intonacato da ambo le parti dello spessore di cm. 40.

Le pareti divisorie fra appartamenti diversi, o fra i locali comuni e abitazione, devono avere una coibenza pari a quella di un muro in mattoni pieni dello spessore di 15 cm. intonacato da ambo le parti.

ART. 79

INTERCAPEDINE PIANI TERRENI

Attorno alle fondazioni ed ai piani seminterrati o interrati, dovrà essere costruita un'intercapedine tra il terreno e la costruzione larga almeno ml. 0,50, per una profondità di almeno ml. 0,50 sotto il pavimento del piano più basso.

Il fondo di essa sarà inclinato, impermeabilizzato ed atto a smaltire le acque mediante allaccio alla rete di fognatura.

L'intercapedine dovrà essere areata.

La suddetta prescrizione vale anche quando l'edificio è contro rialzi o terrapieni.

Sotto il pavimento dei locali a piano terreno deve essere sistemata un'intercapedine areata di altezza non minore di ml. 0,50 o di vespaio di equivalente spessore.

ART. 80

CORTILI

Salvo che nella zona del vecchio centro urbano, negli edifici di nuova costruzione sono vietati i cortili chiusi e le chiostrine.

I cortili chiusi, dovranno avere superficie non minore del quinto della superficie delle pareti che lo recingono, e comunque non inferiore a mq. 25; il lato minimo non potrà essere minore di ml. 4,00.

I cortili aperti, non potranno avere larghezza minore della loro rientranza ed in ogni caso non minore di ml. 3,00.

I cortili saranno convenientemente pavimentati e forniti di scarichi a chiusura idraulica, atti a far defluire le acque piovane.

Le chiostrine sono tollerate nelle case esistenti del vecchio aggregato urbano per illuminare o ventilare le latrine, passaggi, scale, con esclusione in tutti i locali abitabili. Non potranno avere lato minore di ml. 3,50 e dovranno essere in comunicazione diretta per mezzo di un corridoio con gli spazi esterni al fabbricato in modo da assicurare una efficiente aerazione.

CAPITOLO II°

IGIENE DEGLI AMBIENTI (A)

ART. 81

LOCALI ABITABILI

Ogni ambiente di abitazione deve ricevere luce ed aria diretta dall'esterno.

La superficie minima delle finestre dovrà essere di mq. 1,00. (1)

Anche nei fabbricati esistenti è vietato adibire ad abitazione locali sprovvisti di aria e luce dall'esterno, nonché i locali interrati, seminterrati.

L'altezza minima tra il pavimento ed il soffitto per i locali a piano terreno non può essere minore di ml. 3,00 (2) e ml. 3,20 per i locali adibiti ad uso negozio o laboratorio; per i locali soprastanti non può essere minore di ml. 2,75. (2)

Nei sottotetti potranno essere ricavati locali abitabili purché l'altezza tra i soffitti di detti locali e il prospetto più basso dell'edificio sia contenuta nelle altezze massime ammesse per i fabbricati delle diverse zone. (3)

L'altezza media ponderale dei suddetti locali non sarà inferiore a ml. 2,60 con un'altezza minima di ml. 1,70. Il volume geometrico dei locali utilizzabili ricavati nel sottotetto sarà sommato al volume del fabbricato.(4)

La cubatura non potrà essere inferiore a mc. 24 ed il lato minore inferiore a ml. 2,50.

Il pavimento dei locali a piano terreno dovrà essere elevato di ml. 0,15 dal terreno circostante.

ART. 82

SCALE COMUNI

E' vietata la costruzione di scale buie. Esse dovranno essere illuminate con finestre aperte sull'esterno. È tollerabile l'illuminazione con lucernai, per le scale che disimpegnano due piani compreso il terreno.

La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli non potrà essere inferiore a ml. 1,20.

ART. 83

CORRIDOI

I corridoi e i locali di disimpegno non potranno avere una larghezza inferiore a ml. 1,20 e dovranno essere illuminati a luce diretta dall'esterno quando superano la lunghezza di ml. 8,00.

ART. 84

CUCINE

La cubatura minima delle cucine non potrà essere inferiore a mc. 18. Può essere minore nel caso di cucine aperte per un lato in un altro locale abitabile.

ART. 85

LATRINE

Le latrine dovranno avere una superficie non inferiore a mq. 1,20 e ricevere luce ed aria diretta dall'esterno, con finestra avente una superficie non inferiore a mq. 1,00. I locali per servizi igienici completi (bagno e doccia) dovranno avere una superficie non inferiore a mq. 2,75.

L'accesso deve avvenire soltanto attraverso un disimpegno. Nel locale potranno essere sistemati i normali servizi igienici che dovranno essere dotati di sifone a tenuta idraulica, e di acqua corrente per il lavaggio degli stessi.

ART. 86

RECIPIENTE ACQUA POTABILE

Per la somministrazione dell'acqua potabile della rete comunale è fatto obbligo di installare recipienti in ragione di mc. 0,40 per ogni unità abitativa.

CAPITOLO III°

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 87

MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Ogni proprietario è obbligato a uniformare e mantenere il proprio stabile in conformità alle prescrizioni del presente regolamento, ed in caso di inadempienza sarà diffidato a provvedere entro un termine di tempo stabilito.

Qualora il proprietario non provveda, il Comune potrà d'ufficio eseguire i lavori a spese del proprietario stesso.

ART. 88

ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Sono abrogate le disposizioni precedentemente emanate contrastanti con quanto è prescritto dal presente Regolamento, che entra in vigore dalla data di approvazione da parte del Ministero dei Lavori Pubblici.

ART. 89

APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

L'applicazione del presente Regolamento è demandata al Sindaco ed in sua carenza alla Sezione Urbanistica del Provveditorato alle Opere Pubbliche.

NOTE:

- (A) DEVONO ESSERE VERIFICATE SIA LE NORME DEL PRESENTE REGOLAMENTO CHE LE NORME PREVISTE DAL D.M. 05.07.1975 E APPLICATE QUELLE PIU' RESTRITTIVE.*
- (1) Deve essere comunque rispettato il rapporto aeroluminante di 1/8 della superficie di pavimento previsto dall' art. 5 del D.M. 05.07.1975.*
- (2) Devono intendersi mt. 2,70 ai sensi dell'art. 43 commi 2° e 3° della legge 05.08.1978 n. 457.*
- (3) Per l'altezza massima si deve far riferimento all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore.*
- (4) Sia per il computo della volumetria che per le altezze si deve far riferimento all'art. 20 comma 20.02 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore.*