

ESTRATTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

OMISSIS

...

Art. 22

Apertura e sistemazione di spazi privati di uso pubblico

La realizzazione delle opere inerenti alla viabilità secondaria all'interno delle zone è a carico dei proprietari delle aree interessate.

Le sedi stradali ricavate su terreni di proprietà privata devono essere gravate di servitù di pubblico passaggio, ed essere dotate di canalizzazioni per gli impianti tecnici (fognatura, acquedotto, telefoni, rete elettrica, ecc.) secondo le disposizioni impartite dal Comune.

A carico dei proprietari delle aree saranno pure l'illuminazione e la manutenzione di dette aree.

I proprietari potranno procedere all'attuazione dei lavori relativi alla viabilità secondaria con modalità e tempi da concordarsi mediante atto pubblico col Comune, contemporaneamente a lavori relativi alla strada pubblica attraverso la quale si accede alle strade private.

Conseguentemente l'edificazione delle aree comprese nella zona interessata è subordinata alla realizzazione della viabilità principale nonché all'apertura e sistemazione delle opere di viabilità secondaria e di urbanizzazione primaria, o di quella parte almeno di dette opere ritenute indispensabili e opportune dal Comune.

Gli edifici che prospettano verso le strade private aperte al pubblico transito sono da considerarsi agli effetti normativi del presente Regolamento, come se prospettassero su strade o spazi pubblici.

Art. 23

Marciapiedi sul suolo pubblico e d'uso pubblico

Nelle zone residenziali di ampliamento tutti gli edifici, compresi i portici eventuali e tutte le recinzioni a carattere definitivo, devono essere muniti di marciapiedi nelle parti confrontanti il suolo pubblico e di uso pubblico.

I marciapiedi sia a raso che rialzati devono essere eseguiti dai proprietari frontisti (con modalità, materiale, larghezza, livellette e allineamenti da indicarsi di volta in volta dal Comune); per le sole vie pubbliche essi possono però essere eseguiti anche direttamente dal Comune con contributo dei proprietari.

I marciapiedi di uso pubblico, anche se costruiti interamente a cura e spese dei proprietari frontisti, possono per ragioni di viabilità e in relazione alle sistemazioni stradali, essere modificati o rifatti dal Comune a suo esclusivo giudizio e senza indennizzo.

Lungo tutte le fronti degli edifici non confrontanti il suolo pubblico o di uso pubblico è pure obbligatoria la costruzione di marciapiedi di tipo libero, da approvarsi da parte della C.I.E., di larghezza non inferiore a cm. 80, munito di cunetta o altro idoneo sistema.

I proprietari frontisti hanno l'obbligo di curare la pulizia dei marciapiedi e il loro sgombero dalla neve, nonché l'obbligo della manutenzione dei chiusini, griglie, lucernari, ecc. di loro pertinenza eventualmente inseriti nei marciapiedi stessi.

Art. 24

Spazi di sosta e per parcheggio

Gli edifici di nuova costruzione, ricostruzione o ampliati devono essere provvisti di appositi spazi per parcheggi privati nella misura minima di 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione (Art. 13 Legge n. 765 del 06.08.1967) e comunque secondo le disposizioni riportate nelle tabelle allegate alle N.T.A..

Nel computo delle aree a parcheggio sono conteggiabili anche le autorimesse.

Inoltre l'area a parcheggio e ad autorimessa deve essere tale da assicurare:

- un posto macchina per ogni alloggio, nel caso si tratti di nuovi edifici residenziali;

- almeno un posto macchina ogni 80 mc. di costruzione destinata ad uffici, esercizi pubblici o simili;
- nelle nuove costruzioni di carattere commerciale e direzionale, per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve essere riservata la quantità minima di mq. 40 di spazio destinati a parcheggi, oltre quelli previsti dall'art. 18 della Legge 765;
- almeno un posto macchina ogni 10 spettatori o frequentatori nel caso di sale di spettacolo e pubblica riunione in genere.

La trasformazione anche parziale di edifici, con previsione di nuove destinazioni che comportino ai sensi delle presenti norme una maggiore necessità di parcheggi, e il rilascio di nuove licenze commerciali o il trasferimento di licenze esistenti saranno subordinate alla creazione delle competenti aree di parcheggio.

I parcheggi dovranno avere un pubblico e agevole accesso. Essi potranno essere ricavati o nella stessa costruzione o utilizzando gli spazi esterni al fabbricato, oppure promiscuamente anche in aree che non facciano parte del lotto, purché compresi nelle aree previste dal P.R.G.C. in aggiunta ai parcheggi pubblici, entro un raggio di metri 100 e siano asserviti all'edificio con vincolo permanente di destinazione, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

Non potranno essere utilizzati per la manovra degli autoveicoli gli spazi pubblici destinati o da destinarsi a sede stradale; si accederà alle zone di parcheggio solo attraverso appositi passaggi veicolari per la concessione dei quali l'Amministrazione pubblica potrà chiedere l'uso comune a più lotti.

L'ubicazione dei parcheggi verrà precisata sugli elaborati di progetto e i singoli posti avranno dimensioni minime di m. 2,50x5,00 in caso di disposizione a pettine o a spina di pesce, m. 2,00x5,50 se con disposizione in fila indiana.

Art. 25

Rampe e corsie di disimpegno per autorimesse e parcheggi

Le rampe di accesso alle autorimesse o ai parcheggi con più di 6 posti macchina dovranno avere sensi separati di marcia, di larghezza minima di m. 2,50. Nel caso in cui i posti macchina siano inferiori a 6, la rampa di accesso potrà essere singola con larghezza minima di m. 2,50. Nei tratti in curva la carreggiata singola avrà una larghezza minima di m. 3,50 e quella doppia di almeno m. 5,00.

Inoltre, se il locale destinato ad autorimessa è privo di altre uscite dovrà essere previsto lungo le rampe un marciapiede di almeno 70 cm..

La pendenza massima ammissibile non potrà superare il 20%.

Le rampe, prima di immettersi in uno spazio pubblico o comunque soggetti al movimento pedonale, dovranno terminare con un tratto in piano di almeno m. 3,00.

Le corsie di disimpegno per autorimesse e parcheggi dovranno rispettare i seguenti valori minimi:

- con parcheggio in fila indiana, m. 2,00 per senso di marcia;
- con parcheggio a pettine, m. 6,00;
- con parcheggio a spina di pesce, m. 4,00 per senso di marcia.

Le corsie a doppio senso di marcia disporranno di spazi di manovra con raggio minimo esterno di m. 11,00.

Art. 26

Spazi di verde attrezzato: verde privato e alberature

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere dotate di spazi a verde alberato da indicarsi nei grafici di progetto nelle quantità prescritte per ogni zona, calcolato al netto dei passaggi e con superficie minima in appezzamento unico di almeno 100 mq. e con larghezza non inferiore a m. 8,00.

La superficie prescritta di verde dovrà essere comune e utilizzata per il gioco dei bimbi e la permanenza degli abitanti all'aperto, escluso qualsiasi altro uso.

Sarà consentita, per una porzione non superiore a 1/3 della superficie a verde richiesta, l'utilizzazione del sottosuolo a condizione che venga eseguita una coltre di terra naturale di almeno 50 cm. sistemata a prato, prevedendo appropriato smaltimento delle acque meteoriche.

Per ogni 50 mq. di area di verde, sarà prevista la messa a dimora di un albero d'alto fusto (con essenza da specificarsi nella licenza di costruzione).

Le alberature di pregio o di alto fusto esistenti devono essere salvaguardate; ne verrà ammesso l'abbattimento, previa notifica e regolare nulla osta allegato alla licenza, solo per ragioni di incolumità pubblica e qualora vengano sostituite con altre di essenza analoga.

Il rilascio del permesso di abitabilità è condizionato all'esecuzione delle prescritte aree verdi alberate che dovranno essere mantenute con ordine e decoro. Il Comune ha la facoltà di sostituirsi dei prescritti lavori di sistemazione o di manutenzione ai proprietari inadempienti, con esecuzione d'ufficio a totali loro spese e senza pregiudizio delle sanzioni previste da leggi e regolamenti.

...
OMISSIS

...

Art. 34
Limiti all'edificazione

A) Volumi

Il volume dell'edificio è costituito dal solido emergente a sistemazione avvenuta del terreno; si calcola moltiplicando le superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani agibili per l'altezza lorda di ciascun piano.

Vanno compresi nel computo della volumetria:

- i locali sottotetti agibili o comunque utilizzabili: il volume si ricava moltiplicando la superficie compresa entro il profilo esterno delle pareti d'ambito dell'edificio per l'altezza media del locale valutata all'infradosso del tetto.

Sono da considerare inutilizzabili, e quindi non computabili, soltanto quei sottotetti non accessibili tramite il corpo scala, e che non presentino aperture, anche in forma di abbaini (ammettendosi soltanto la presenza di un abbaino o apertura per accedere alla copertura per le normali opere di manutenzione) e che sono delimitati superiormente da falde di copertura che si appoggiano direttamente sull'estradosso dell'ultimo solaio.

- le porzioni interrato quando costituiscano una entità autonoma, fisica e funzionale, nel senso che si prestino a utilizzazione diversa da quella propria di un volume tecnico;
- i bow-windows o corpi a sbalzo.

Non sono computabili ai fini della determinazione del volume:

- gli spazi destinati a porticato aperto;
- le logge rientranti;
- gli spazi costituenti volumi tecnici.

Per volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici al servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, ventilazione, ecc.) non usufruibili in nessun altro modo se non per le funzioni tecniche cui sono adibiti, e gli spazi adibiti ad autorimessa al servizio della costruzione limitatamente a 1 posto macchina per alloggio, cantine, depositi, ripostigli, magazzini, sempreché questi non si prestino ad altra destinazione.

La sistemazione del terreno, quando comporti modifiche al piano di campagna, deve essere prevista in progetto.

I bassi fabbricati sono ammessi unicamente nei casi in cui siano collegati con il corpo principale dell'edificio e sono equiparati a volumi tecnici, non computabili, quando:

- l'estradosso non ecceda l'altezza di m. 1,50 e la copertura sia sistemata a verde o in lastre di pietra;

- non si presti ad altra utilizzazione diversa da quella propria di servizio tecnico a favore dell'edificio principale.

Quando il basso fabbricato superi m. 1,50, non abbia le caratteristiche di volume tecnico rispetto all'edificio principale, vi sia duplicazione anche parziale di servizi tecnici, la volumetria sarà integralmente computata.

Ritenuta la particolare natura del Comune a economia prevalentemente turistica e la conseguente esigenza di tutela estetica, i servizi tecnici dovranno di regola essere contenuti nel corpo dell'edificio principale.

La costruzione di bassi fabbricati costituisce eccezione e l'istruttoria che conduce alla licenza edilizia dovrà motivare le ragioni che giustificano la deroga.

Il materiale di rivestimento esterno dovrà uniformarsi a quello del fabbricato adiacente, costituendo così un complesso unitario sotto il profilo estetico-funzionale.

Le tettoie completamente eseguite in legno, a uso deposito, ripostiglio, legnaia, pollaio e che dovranno essere ricoperte con manto in lastre di pietra naturale o materiali affini di colore scuro, con esclusione ad esempio delle tegole marsigliesi rosse e dei coppi, su orditura in legno, non verranno valutate a fini volumetrici o delle distanze.

B) Piani

Costituiscono piani quelli previsti in tutto o in parte fuori terra, con destinazione d'uso abitativo.

Ancorché interrati rispetto alla avvenuta sistemazione del terreno, costituiscono piani quei locali da considerare emergenti rispetto al preesistente piano di campagna.

Costituisce piano il sottotetto che non abbia le caratteristiche per cui è escluso dal computo del volume.

Il numero dei piani si calcola con riferimento al prospetto a valle.

Nei fabbricati a gradoni il numero massimo dei piani si calcola sul tratto di fronte che presenta la maggiore altezza.

C) Altezze

L'altezza massima consentita si calcola lungo la verticale compresa fra l'imposta del tetto e il piano di campagna, nel punto più alto.

- Si considera imposta del tetto la linea di intersezione del piano inclinato della falda, all'intradosso, con il piano verticale esterno dei muri d'ambito dell'edificio.
- Per piano di campagna si intende il terreno naturale preesistente allo sbancamento.
- La sistemazione del terreno, quando comporti modifiche al piano di campagna, deve essere prevista in progetto.
- Ai fini del rispetto delle distanze minime da altri edifici l'altezza si misura sul prospetto che fronteggia.

D) Distanze

Le distanze indicate in tabella devono essere rispettate anche in caso di sopraelevazione.

Fanno eccezione, con il limite di rispetto delle distanze minime previste nel Codice Civile, quelle sopraelevazioni rese necessarie per adeguare l'edificio all'altezza minima consentita per l'abitabilità.

Le distanze si misurano a partire dagli aggetti rimanendo escluse unicamente quelle sporgenze o sporti costituenti semplici motivi architettonici e ornamentali, o balconi di sporgenza non superiore a m. 1,20.

Le distanze tra edifici vanno rispettate nel caso in cui questi, anche in minima parte, si fronteggino.

Le distanze dai cigli stradali e dagli spazi pubblici vanno rispettate anche con riferimento ai locali interrati.

E) Superficie coperta

Si intende per superficie coperta degli edifici la proiezione orizzontale sul lotto dell'edificio principale e dei bassi fabbricati, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo. Sono esclusi dal computo i balconi, i cornicioni, le gronde con aggetti non superiori a m. 1,20 e le pensiline di accesso con superficie inferiore a 10 mq.

F) Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura viene riferito alla superficie fondiaria dell'area asservita in progetto.

G) Lunghezza del fronte

La lunghezza del fronte si misura lungo i più distanti punti estremi, escludendo i balconi.

Art. 35

Tipi di fabbricazione

Le forme della fabbricazione residenziale si possono suddividere nei seguenti 4 tipi:

- fabbricazione chiusa;
 - fabbricazione semiaperta;
 - fabbricazione aperta;
 - fabbricazione isolata.
- a) per fabbricazione chiusa si intende quella che costituisca nel suo complesso un anello racchiudente nel suo interno uno o più cortili sui quali si affacciano il locali abitabili. Questi cortili non comunicano di norma con gli spazi liberi esterni, ovvero comunicano mediante aperture che non raggiungono gli estremi precisati al successivo paragrafo.
- b) per fabbricazione aperta si intende quella in cui i corpi di fabbrica siano esclusivamente rettilinei e distaccati, oppure disposti a spezzata o mistilinei, consentendo in ogni loro punto il ribaltamento delle altezze su aree libere, senza altre sovrapposizioni all'infuori di quelle originate da corpi contigui di fabbricati situati fra di loro ad angolo retto od ottuso.
- c) per fabbricazione a schiera si intende un particolare tipo di fabbricazione aperta.
- d) per fabbricazione isolata si intende quella che abbia tutte le fronti distaccate dai fabbricati e dai confini con aree di proprietà altrui, fatta eccezione per quelle pubbliche o di uso pubblico.

NORME RELATIVE ALLA QUALITÀ DELLA FABBRICAZIONE - OPERE ESTERNE AI FABBRICATI

Art. 36

Aspetti generali

Nella redazione dei piani esecutivi e dei progetti degli edifici si dovrà avere particolare riguardo all'inserimento delle nuove opere nel paesaggio e nell'ambiente edilizio preesistente.

La composizione urbanistica nei piani esecutivi dovrà tendere alla creazione di ambienti unitari ed essere improntata a criteri di adeguato soleggiamento degli edifici, in organizzazione funzionale dei servizi e delle aree di corredo, di valorizzazione delle visuali panoramiche e ambientali.

Nella progettazione degli edifici le forme dovranno essere giustificate da considerazioni costruttive e funzionali e i materiali da costruzione, da rivestimento e gli accessori dovranno essere impiegati secondo le loro caratteristiche tecnologiche.

I progetti dovranno indicare adeguatamente nei disegni dei prospetti o nell'allegato particolare in scala più dettagliata:

1. tutte le sovrastrutture tecniche del tetto (torretta dell'ascensore, abbaini, camini, ecc.);
2. le previdenze al fine di una buona manutenzione dell'edificio (adeguato cornicione di gronda, davanzali con efficaci goggiolatoi, ecc.).

...
OMISSIS

...

Art. 40

Tetti e materiali di copertura

Le coperture e i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di

conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse. In particolare:

- nei nuclei con carattere storico-ambientale, nelle zone a questi adiacenti, in quelle di rilevante interesse paesaggistico e nelle zone agricole i materiali di copertura dei tetti saranno analoghi a quelli preesistenti nei predetti nuclei per tipologia e materiali (Vedere le Tabelle allegate alle N.T.A.)

Art. 41

Sovrastrutture tecniche del tetto

Le coperture devono essere munite di adeguati canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali eseguiti secondo le modalità dell'art. 58.

Le falde di copertura, che per la loro inclinazione possono provocare caduta di neve, dovranno essere munite di adeguati congegni paraneve.

Le canne dei camini e degli esalatori saranno opportunamente raggruppate e sistemate in modo da conferire loro ordine e aspetto decoroso.

Le sporgenze dei volumi tecnici oltre le falde del tetto saranno consentite a condizione che siano esteticamente risolte in armonia con il volume edilizio nel suo complesso.

Onde evitare le multiformi disposizioni delle antenne per la radio e la televisione all'esterno dei fabbricati e sulle coperture negli edifici a più alloggi, è prescritta la centralizzazione di tali impianti in modo da ridurre al minimo indispensabile il numero delle antenne stesse.

Art. 42

Protezione alla base delle facciate

Gli edifici e le recinzioni debbono essere muniti, alla base, almeno nelle parti confrontanti il suolo pubblico o di uso pubblico, di uno zoccolo in pietra naturale, con altezza media dal marciapiede non inferiore a m. 0,40. Inoltre il piede dei fabbricati deve essere ulteriormente protetto dall'acqua piovana con un marciapiede secondo le modalità indicate al precedente art. 23 del presente Regolamento.

Art. 43

Aggetti e sporgenze fisse dei fabbricati

a) Negli edifici e nei muri in genere, fronteggianti il suolo pubblico o d'uso pubblico, sono ammessi aggetti e sporgenze dall'allineamento stradale:

- non superiore a cm. 5 inferiormente a m. 4,00 d'altezza dal piano medio del marciapiede;
- non superiori a 1/10 dalla larghezza della via con un max. di m. 1,20 superiormente a m. 4,00 d'altezza minima dal piano del marciapiede.

Non sono tuttavia permessi sporti continui, balconi di lunghezza superiore a m. 5,00 e bovindi, verso le vie e gli spazi liberi anche interni, di larghezza inferiore a m. 11,00, né in genere aggetti che, pur restando entro i limiti indicati in precedenza, siano cause di oscuramento dei piani sottostanti per via della loro continuità ed eccessiva sporgenza.

Il distacco laterale fra gli sporti, balconi, bovindi di cui sopra dovrà essere almeno pari al doppio della loro sporgenza.

Non si possono costruire, né conservare, latrine e condutture di latrine, di camini o canne di ventilazione, di stufe e simili sporgenti da muri, quando siano visibili da spazi pubblici.

b) Eventuali aumenti ai predetti aggetti e sporgenze possono essere autorizzati dall'Autorità Comunale, sentita la C.I.E., quando si tratti di costruzione monumentale o di notevole importanza architettonica.

Art. 44
Tende e pensiline su aree pubbliche

Sono soggette a concessione precaria, e come tali gravate dal pagamento di un canone annuo al Comune, le tende e le pensiline, o tettucci stabili, sporgenti su aree di pubblico passaggio e da situarsi a livello inferiore a m. 4,00 d'altezza minima dal piano del marciapiede e che eccedano in sporgenza 1/15 della larghezza della via.

La concessione precaria per l'esposizione di tende può essere revocata in qualsiasi momento quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite, o quando vengano comunque a intralciare al transito o ai vicini.

Le tende con relativi meccanismi, appendici verticali o frange non debbono scendere ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede (le pensiline a m. 3,00), né superare in sporgenza massima la larghezza del marciapiede stesso diminuita di cm. 30, salvo concessioni speciali a carattere stagionale.

Le tende da installarsi potranno essere assoggettate alla prescrizione di reciproca uguaglianza pre materia, colore e decorazione, e avere meccanismi di manovra conformi alle disposizioni precisate di volta in volta dal Comune.

Art. 45
Aperture e serramenti

Le modificazioni di aperture esistenti (porte e finestre) o la formazione di nuove aperture debbono essere autorizzate ai sensi dell'art. 4 del presente Regolamento.

I serramenti di ogni genere non debbono sporgere sul suolo pubblico ad altezza inferiore a m. 3,50; le porte dei locali di riunione o di spettacolo che, a norma di leggi o regolamento, debbano per sicurezza aprirsi verso l'esterno, devono anch'esse avere il predetto requisito di non intralciare il transito sul marciapiede.

...
OMISSIS
...

Art. 48
Pitture decorative e opere di ornamento sulle facciate

Non si possono eseguire, sulle facciate di ogni specie di edifici o su altri muri esposti alla vista, pitture figurative e a titolo di ornamento di qualunque genere, nonché restaurare quelle esistenti, né apporvi sculture decorative, decorazioni plastiche, ecc., senza averne ottenuta licenza dall'Autorità Comunale o, nei casi opportuni, anche dalla competente Sovrintendenza, su presentazione di bozzetto a colori, o modello plastico in scala sufficiente, e con esecuzione tale da dare fedele idea dell'opera da realizzare.

Art. 49
Rifinitura e manutenzione delle facciate

Tutti i fabbricati, muri di recinzione, ecc., dovranno essere intonacati e tinteggiati sia sulle fronti pubbliche sia private, salvo i casi sotto elencati:

- murature in pietra naturale;
- rivestimenti in pietra naturale;
- rivestimenti in legno naturale di spessore non inferiore a cm. 2.

Potranno altresì essere conservati nell'attuale stato e ripristinati con uguali caratteristiche i prospetti di edifici aventi carattere artistico, storico, ambientale, su parere della C.I.E..

Per i fabbricati appartenenti a più proprietari la tinteggiatura dovrà uniformarsi alla struttura architettonica e non già alle suddivisioni di proprietà.

...
OMISSIS

...

Art. 52
Intercapedini

- a) Inferiormente al suolo pubblico e precisamente fuori dagli allineamenti stradali e al di sotto dei marciapiedi può essere consentita ai proprietari frontisti la formazione di intercapedini.
Dette intercapedini di larghezza netta interna non inferiore in alcun punto a m. 0,80, altezza libera interna non minore a m. 2,20, illuminate con lucernari a superficie antisdrucchiole e ventilate a mezzo griglie collocate nella zona di marciapiede attigua al fabbricato stesso, debbono essere costruite e mantenute a cura e spese dal proprietario, sia per quanto riguarda la raccolta che lo smaltimento delle acque infiltranti in esse.
La loro costruzione può essere autorizzata su domanda corredata da progetto apposito, e il permesso relativo subordinato alle condizioni già esposte e a quelle che seguono, non può essere rilasciato se non in forma precaria, con la corresponsione di un canone annuo determinato dalla tariffa vigente all'atto della concessione.
- b) Le intercapedini sotterranee, aperte o chiuse, per attivare l'aerazione dei piani interrati sono facoltative quando non vi sia più di un piano parzialmente o totalmente interrato; sono invece obbligatorie, secondo quanto più oltre specificato, quando i piani seminterrati o interrati siano due o più.
- c) Analoghe intercapedini possono essere rese obbligatorie dal Comune, a suo esclusivo giudizio, lungo tutti i fabbricati in fregio a vie pubbliche da determinarsi con apposite deliberazioni del Consiglio Comunale.
- d) L'uso di dette intercapedini non è limitato ai soli proprietari o costruttori, ma è impegnativamente e gratuitamente esteso sia al Comune sia a tutte le società esercenti pubblici servizi, che possono disporre per il passaggio di cavi o di tubazioni inerenti al funzionamento dei servizi stessi, con le stesse modalità, e avervi di conseguenza facoltà di accesso per l'esecuzione di lavori e manutenzioni.

...
OMISSIS

...

Art. 54
Recinzioni e muri di sostegno

Tutte le aree nelle zone residenziali possono essere recinte esclusivamente a giorno. Il basamento, qualora esista, sarà in pietra naturale e non dovrà avere altezza superiore a m. 0,50.

L'altezza complessiva non dovrà superare m. 1,50.

Le recinzioni dovranno presentare aspetto decoroso, intonato all'ambiente, a giudizio della C.I.E., a cui rimane anche riservata la facoltà di uniformare il tipo a seconda del carattere della zona, e di prescrivere altezza, materiali e modalità di esecuzione.

Sono vietate le recinzioni costituite in tutto o in parte da filo spinato e tutte quelle altre che, per la loro forma o disposizione, possano rappresentare un pericolo per l'incolumità dei passanti.

Sono altresì vietate le tinteggiature delle recinzioni con coloriture alternate o a tinte vistose.

Le recinzioni prospettanti strade pubbliche o di pubblico transito dovranno, in ordine alla loro collocazione, costituire un unico allineamento, salvo diversa richiesta dell'Amministrazione

Comunale, rispettando comunque la dimensione minima della carreggiata stradale, come previsto dal presente Regolamento edilizio, dalle N.T.A. o da eventuali progetti esecutivi approvati.

I muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietra oppure in cls con rivestimenti in pietra di spessore minimo di cm. 20, e non potranno superare l'altezza massima di m. 2,50.

...
OMISSIS

...

Art. 57

Caratteristiche generali dei locali abitabili

I locali di abitazione devono possedere i seguenti requisiti:

- 1) aerazione e illuminazione diretta e sufficiente coibenza termica e fonica;
- 2) superficie minima di pavimento mq. 8,00;
- 3) altezza minima netta da pavimento a soffitto:
 - di m. 3,00 per locali di uso pubblico;
 - di m. 2,50 per camere di albergo;
 - di m. 2,40 per camere di abitazione privata per località poste a quota superiore a m. 1100 slm;
- 4) avere una cubatura minima di mc. 18 riferita al massimo parallelepipedo retto inscritto nel locale;
- 5) le camere di albergo dovranno avere una cubatura minima di mc. 20 per posto letto.

La superficie minima assoluta di mq. 8,00 può ridursi a mq. 4,00 e il volume minimo a mc. 12 quando si tratti di locali adibiti esclusivamente per cucina atta alla sola preparazione e cottura delle vivande e al lavaggio delle stoviglie.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona, e di mq. 14,00 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00 e non inferiore a mq. 38,00 se per due persone.

In conseguenza delle altezze minime prescritte in precedenza fra pavimento e soffitto, sono vietati i dimezzamenti dei locali abitabili o sopralci che non raggiungano in media le dette altezze.

L'uso dei sotterranei per soggiorno esclusivamente diurno (laboratori o simili) sarà tollerato, fermo restando il rispetto dei requisiti fissati per altri locali abitabili, solo quando abbiano una altezza netta tra il pavimento e il soffitto di m. 3,00 e siano fuori terra per almeno 1/3 della loro altezza.

I sottotetti devono avere i requisiti stabiliti dal Regolamento di igiene, nonché tutti i requisiti fissati dai precedenti commi del presente articolo. Inoltre in qualsiasi locale abitabile deve essere possibile inscrivere un parallelepipedo retto di mq. 8,00 di base e di m. 2,40 di altezza.

Ogni locale abitabile deve potersi facilmente mantenere in stato di pulizia, per cui:

- 1) il pavimento deve essere a superficie ben piana e di materiale compatto, liscio e alieno da produrre polvere;
- 2) le parti in muratura e i soffitti devono, come minimo inderogabile, avere in tutta la loro estensione intonaco ed arricciatura fina in calce, tinteggiatura a calce;
- 3) le eventuali pareti di legno e i serramenti esterni e interni devono essere totalmente verniciati in modo e con prodotti tali da risultare lavabili.

Nell'effettuazioni di opere di risanamento conservativo o di ristrutturazione di fabbricati compresi negli agglomerati di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, ai sensi del D.M. 02/04/1968, art. 2, lettera A, si applicano i limiti seguenti:

- altezza minima interna utile dei locali di abitazione m. 2,20;
- superficie minima delle stanze da letto per una persona mq. 7,50, per due persone mq. 11,50;
- superficie finestrata apribile pari a quella esistente purché non inferiore a 1/32 della superficie di pavimento.

Art. 58
Aerazione e illuminazione

L'aerazione e illuminazione diretta devono essere conseguite esclusivamente da finestre a luce naturale, apribili direttamente all'aria libera.

La superficie minima delle finestre non deve essere inferiore a 1/10 della superficie di pavimento del locale che servono.

Non sono consentiti alloggi con una sola esposizione delle finestre verso nord.

Art. 59
Coibenza termica e fonica

La coibenza termica e fonica da assicurarsi non deve essere inferiore a quella risultante dalle seguenti prescrizioni:

- 1) le pareti esterne e quelle divisorie con vani aperti devono avere un coefficiente di trasmissione del calore non superiore a quello di un muro di mattoni pieni di cm. 38 intonacato sulle due facciate;
- 2) le pareti interne di divisione fra alloggi diversi devono avere un coefficiente di coibenza acustica non inferiore a una differenza di 20 decibel;
- 3) la coibenza fonica per tutti i solai compresi fra i piani adibiti ad abitazione non deve essere inferiore a quella prescritta per i muri divisorii tra alloggi diversi.

Le prescrizioni di cui prima sono da verificarsi all'atto della visita per il conseguimento del permesso di abitabilità.

Art. 60
Isolamento contro l'umidità

Tutti i locali di abitazione permanente devono essere convenientemente difesi contro l'umidità. A tale effetto debbono concorrere, oltre agli spessori minimi di pareti e solai prescritti in precedenza, i particolari provvedimenti forniti dalla tecnica edilizia moderna per ovviare a tale motivo di insalubrità, per cui l'abitabilità dei locali rimane condizionata al tenore di umidità dei locali stessi.

I locali seminterrati, per poter conseguire una abitabilità temporanea diurna per l'installazione di laboratori, uffici, cucine e simili, rimanendo esclusa tassativamente l'abitabilità permanente, devono avere:

- 1) i muri contro terra isolati dall'umidità del sottosuolo mediante intercapedini praticabili ventilate, di luce non inferiore in alcun punto a cm. 50, e profondità superiore a cm. 15 almeno di quella del pavimento dei locali attigui da proteggere;
- 2) in assenza di un sottostante piano interrato e pavimenti dovranno essere costruiti su vespaio di almeno 30 cm. di altezza e isolati dall'umidità inferiore mediante coltre protettiva si adatti materiali impermeabilizzati (asfalto, intonaci, idrofughi e simili);
- 3) l'intonaco dei soffitti a un'altezza non inferiore a m. 1,00 sul piano del marciapiede attiguo;
- 4) la diretta aerazione e illuminazione nelle stesse proporzioni stabilite per i locali di abitazione permanente;
- 5) lo scarico di sezione adeguata per le acque di rifiuto.

Art. 61
Caratteristiche dei gabinetti

La superficie dei gabinetti non deve essere inferiore a mq. 1,20 con il lato minimo di m. 0,80 qualora si tratti di gabinetti annessi a negozi o locali con destinazione affine e mq. 2,00 con il lato minimo di m. 1,00 qualora si tratti di gabinetti annessi ad unità abitative

Il pavimento deve essere di materiale facilmente lavabile, non assorbente e con esclusione di cemento semplice. Le pareti devono essere rivestite con piastrelle ceramiche e con materiali altrettanti impermeabili e facilmente lavabili, almeno per un'altezza di m. 1,50 dal pavimento; le rimanenti parti

e il soffitto devono avere intonaco civile a calce dolce tinteggiata con colori a calcina, con esclusione di finiture con materiali impermeabili. Sono ammesse le canne di aspirazione per servizi.

Le pareti divisorie con altri locali devono essere in muratura di spessore non inferiore a cm. 8 al rustico. I gabinetti devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno a mezzo di finestre o lucernari di superficie non inferiore a 1/8 della superficie del locale, se prospettanti su cavedii; non devono inoltre comunicare direttamente con cucine o altre stanze di abitazione a esclusione delle camere da letto.

I gabinetti situati in stabili destinati ad abitazione collettiva quali alberghi, pensioni, collegi, ecc., e i gabinetti di negozi, uffici, studi, magazzini, locali di pubblico spettacolo situati in qualunque tipo di edificio, potranno essere ventilati da canne di aspirazione invece che da cortili, chiostrine o cavedii.

Il dimensionamento delle canne e le caratteristiche degli aspiratori meccanici devono essere calcolati in modo che negli ambienti da ventilare si ottengano quattro ricambi d'aria all'ora.

Negli stabili sopraddetti ad uso promiscuo i gabinetti dovranno essere distinti per maschi e per femmine, con antigabinetto distinto.

In ogni caso nel vano gabinetto e nell'antigabinetto dovrà trovare sistemazione un lavabo o lavamano un lavamano con acqua corrente e scarico provvisto di sifone.

Art. 62

Scale e ascensori

Le scale, gli atrii di ingresso e i passaggi comuni in genere delle case di abitazione devono essere convenientemente illuminati e aerati direttamente dall'esterno.

...
OMISSIS

...

Art. 64

Dispersioni dei fumi nell'atmosfera

I focolari annessi agli impianti di riscaldamento di tipo centralizzato dovranno essere sistemati in ambienti preventivamente autorizzati dai competenti Servizi Tecnici Comunali con particolare riguardo alla dislocazione, alla cubatura e alla ventilazione (ricambio d'aria proporzionato al consumo di combustibili) di questi ultimi.

Ogni apparecchio di installazione qualsiasi che implichi combustione o produzione di fumi o vapori deve essere munito di apposito condotto verticale di esalazione dei fumi, vapori e prodotti della combustione stessa, dal punto di prosecuzione alla copertura del fabbricato; ogni condotto a canna da fumo deve avere sezione proporzionata alla quantità e temperatura dei prodotti gassosi da smaltire, nonché alla sua altezza e deve essere eseguito con le modalità e i materiali più adatti ai singoli casi.

Essi non possono essere praticati nei muri perimetrali di facciata, se non provvisti di una doppia intercapedine con interposte camere d'aria di larghezza non inferiore cadauna a cm. 3.

In particolare tutti gli apparecchi di combustione con superficie riscaldata superiore a mq. 20 devono avere un camino di sezione calcolata in proporzione alle caratteristiche dell'impianto da approvarsi col progetto di costruzione ed essere muniti, in difetto di apparecchiature più perfezionate, di un apposito e proporzionato depuratore del fumo. Gli apparecchi di combustione aventi minor superficie riscaldata e tutti quelli già esistenti che emettessero dai propri camini fumi in quantità e qualità tali da recar nocimento alla pubblica igiene, a giudizio insindacabile dell'Ufficio Sanitario, devono provvedere su ordinanza, da approvarsi dal Comune, a eliminare l'inconveniente.

...
OMISSIS