

ART. 9

Domanda di Concessione edilizia

La domanda di Concessione edilizia per eseguire lavori di cui al precedente art. 6, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente :

1. l'impegno ad osservare le norme del presente Regolamento edilizio e le leggi vigenti e le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale;
2. l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
3. l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori e del costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della Concessione edilizia. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalle leggi per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti negli albi di Ordini o Collegi professionali;
4. l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona o ente al quale dovrà essere intestata la Concessione edilizia.

ART. 10

Documentazione a corredo delle domande - Progetto e allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 9, è richiesta la presentazione degli elaborati, in triplice copia, richiesti dall'art. 2 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati di progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21 x 29,7.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di Concessione edilizia concernenti varianti di progetti già approvati.

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

ART. 11

Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, tra i quali - dove e quanto richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti - il parere favorevole ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di rilascio di Concessione edilizia e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della Concessione stessa.

ART. 12

Rilascio della Concessione edilizia

DIRIGENTE UFFICIO TECNICO

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione condizionata mediante il rilascio della Concessione edilizia, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati e firmati da almeno tre membri della Commissione edilizia.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di una Concessione edilizia, nella Concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione edilizia.

Copia della Concessione edilizia deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia; essa sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli Uffici comunali.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

ART. 13

Validità della Concessione edilizia

La Concessione edilizia è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi e condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia, oltre che al versamento dei contributi previsti dall'art. 3 della legge 28.1.1977 n. 10.

La Concessione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata, salvo il caso previsto dall'art. 9/d.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono richiedere la variazione dell'intestazione al Sindaco.

ART. 14

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della Concessione edilizia

La durata della Concessione edilizia, la eventuale decadenza, le eventuali sanzioni per difformità di esecuzione e quant'altro relativo all'istituto della Concessione edilizia è regolato dalla legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive eventuali modificazioni.

ART. 15

Responsabilità

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella Concessione edilizia.

CAPO IV

AUTORIZZAZIONI

ART. 16

Attività soggette ad autorizzazione

- Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti :
1. le lottizzazioni convenzionate di terreno a scopo edilizio e i piani attuativi del Piano Regolatore Generale, previo nulla osta delle

- competenti autorità, previsti dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale;
2. i depositi su aree scoperte;
 3. le occupazioni di suolo pubblico;

ART. 17

Lottizzazioni convenzionate

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri e/o architetti iscritti ai relativi Ordini professionali, è composto di:

1. quanto richiesto dall'art. 3 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.
2. planimetria generale dell'intero ambito oggetto del piano attuativo indicante:
 - la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
 - la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
 - gli indici di utilizzazione, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale;
3. almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno di 1:500;
4. almeno due sezioni generali, lungo i percorsi principali, nel rapporto almeno di 1:500;
5. planimetria generale nel rapporto almeno di 1:1.000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
6. una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto, il piano di lottizzazione:
 - l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e degli indici stabiliti dalle presenti norme e dalle norme tecniche d'attuazione del Piano Regolatore Generale;
 - i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
 - le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno ed alle coperture;

- le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;

7. lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti;

Oltre a quanto sopra, la lottizzazione dovrà contenere la tabella delle quote millesimali di proprietà, determinate nei modi indicati nel predetto art. 3 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio comunale e degli organi tutori.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata area a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinarne la redazione d'ufficio.

CAPO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 18

Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dall'inizio della costruzione, dovranno essere fissati dai tecnici del Comune in un sopralluogo congiunto con il direttore dei lavori e trascritti in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura nel punto di allaccio relativo.

ART. 19

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento edilizio, o a quelle indicate nella Concessione edilizia, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal fine la Concessione e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari su luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentiti gli uffici tecnici comunali, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della Concessione edilizia.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Il Sindaco ha l'obbligo di sospendere i lavori di costruzione nel caso di regolare rinuncia al mandato da parte del direttore dei lavori, fino alla comunicazione della nuova nomina.

ART. 20

Ultimazione dei lavori Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, unitamente al certificato di collaudo, ove previsto, ed alla dichiarazione del direttore dei lavori attestante che i lavori siano stati eseguiti in conformità della concessione di edificare, chiedendo la visita del tecnico del Comune e dell'Ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella Concessione edilizia, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

TITOLO II
DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ART. 21

Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, e' regolata dagli indici e dai parametri definiti nel successivo art. 22.

ART. 22

Definizione degli indici e dei parametri

1. DESTINAZIONE D'USO. Per ogni zona sono stabilite, dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.
2. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 7, realizzabile in applicazione delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale e la superficie complessiva dell'ambito d'intervento. Si applica soltanto per i piani attuativi di cui all'art. 3 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.
3. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area complessiva del lotto da edificare.
4. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO. E' la superficie complessiva del lotto di cui al precedente punto 3.
5. RAPPORTO DI COPERTURA. E' il rapporto percentuale tra la superficie coperta del fabbricato e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui al precedente punto 3 e per superficie coperta la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.
6. ALTEZZA MASSIMA. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) all'estradosso del solaio

dell'ultimo piano consentito. Ciò vale anche per gli edifici coperti a tetto. Quando la linea di terra non è orizzontale, si considera la media delle altezze dei due spigoli della parete. La maggiore delle due altezze non potrà però essere superiore di 1,60 metri dell'altezza massima consentita.

7. VOLUME. E' quello del volume pieno dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione del volume del sottotetto, al disopra dell'estradosso del solaio dell'ultimo piano consentito,
8. SOTTOTETTO. Il volume sottotetto, posto al disopra dell'estradosso del solaio dell'ultimo piano consentito, non può mai essere abitabile.
9. NUMERO DEI PIANI. E' il numero dei piani fuori terra, compreso il piano terra anche se rialzato ed escluso il piano interrato o seminterrato ed il piano sottotetto.
10. DISTANZA TRA GLI EDIFICI. E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.
11. DISTANZA DAI CONFINI. E' la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata dal punto di massima sporgenza, e la linea di confine.
12. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI. Si intendono per spazi interni le aree scoperte interne agli edifici. Sono classificate nei seguenti tipi:
 - CORTILE. Si intende per cortile uno spazio interno il cui perimetro non abbia pareti, o porzioni di esse, contrapposte con distanza perpendicolare minore di 8 metri.
 - CHIOSTRINA. Si intende per chiostрина uno spazio interno il cui perimetro non abbia pareti, o porzioni di esse, contrapposte con distanza perpendicolare minore di 3 metri.

ART. 23

Tetti

I tetti dei fabbricati devono avere falde costituite ciascuna da un unico piano continuo con pendenza costante. Sulla superficie delle falde del tetto non possono essere realizzati vuoti, aperture di qualsiasi genere, infissi ed abbaini.

d) Art. 23 viene così sostituito:

"I tetti dei fabbricati devono avere falde costituite ciascuna da un unico piano continuo con pendenza costante oppure variabile con continuità". Sulle superfici delle falde del tetto non possono essere realizzati vuoti, aperture di qualsiasi genere, infissi ed abbaini di superficie complessiva utile superiore al 4% della proiezione in pianta della copertura";

TITOLO III.

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART. 24

Campionature

E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse storico, artistico e ambientale - i campioni delle tinte delle pareti ed i campioni dei materiali di finitura.

ART. 25

Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, etc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

I materiali per l'esterno dei fabbricati devono essere compatibili con l'ambiente montano di San Giovanni in Fiore. E' vietato l'uso di rivestimenti di pareti in piastrelle, in plastica o con intonaci granulari quarzo-plastici. Le ringhiere dei balconi devono essere in legno o in ferro (tondi, quadrelli, piatti, con esclusione di elementi tubolari) e non in plastica, alluminio e vetro. Gli infissi esterni devono essere in legno.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico che non siano per pluviali, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

e) Art. 25 le parole "infissi esterni devono essere in legno" vengono così sostituite:

"Gli infissi esterni devono essere in legno per il centro storico, mentre per le altre zone si raccomanda preferibilmente il legno";

Il proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato siano indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

ART. 26

Aggetti e sporgenze

Nella parete degli edifici confinanti con suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati :

- aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2,00 dal piano del marciapiede, ed aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- infissi e persiane che si aprano all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale se la strada è fornita di marciapiede ed a m. 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8,00 o a m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato. L'aggetto del balcone, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3,50 dal piano del marciapiede, o a m. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

ART. 27

Arredo urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture fotografie, cartelli pubblicitari, etc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, al rilascio di Concessione edilizia da parte del Sindaco. Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno, firmato da un tecnico abilitato, da cui

risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e/o paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, ed il tutto a loro spese e responsabilità. Ove non si ottemperi il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a spese degli interessati.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune. I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili. Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con la osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di tale misura.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai B.A.A.. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico.

CAPO II.

NORME IGIENICHE

ART. 28

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti al punto 12 dell'art. 22 come "cortile" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione d'uso. Nei cortili non vi possono essere sporgenze.

Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni, scale e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere sporgenze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili, pavimentati e forniti di idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche.

Non sono consentiti, per la nuova edificazione, spazi interni con dimensioni inferiori a quelle della chiostrina.

ART. 29

Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

ART. 30

Convogliamento delle acque luride

Non è consentita la costruzione di impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di Concessione edilizia o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con depurazione delle acque luride ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati previo parere dell'Ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

ART. 31

Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza minima di 1,00 m. per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e aerato naturalmente. Le scale che servono gli edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

ART. 32

Forni, focolai, camini, canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità, di cui all'art. 21 del presente Regolamento edilizio, ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure di riscaldamento centralizzato.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e ai regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché scaldabagni a gas e stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra della copertura. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica.

I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

ART. 33

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.