



COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO

PROVINCIA DI LIVORNO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME di ATTUAZIONE

Allegato alla Deliberazione Consiliare n° 299 del 23.12.1969 e correte secondo la nota Ministero LL.PP. 6° Sez. n. 2202 del 10.3.1970, accettata dal Consiglio Comunale nella seduta del 22.12.1970, con Deliberazione n. 257 ed adeguate successivamente al D.M. n. 885/36 div. 23° del 16.3.1972, relativo all'approvazione definitiva del P.R.G.

_____oOo_____

Art. 1

Tutto il territorio comunale si intende interessato o per allineamenti stradali o per destinazione d'uso o per vincoli di Piano Regolatore Generale nei modi indicati nelle rispondenti planimetrie ed elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale nonché nelle presenti norme, con le quali si precisano caratteri ed indici di zona, necessari tanto alla successiva redazione dei piani particolareggiati, quanto alla disciplina dell'edilizia privata nel quadro dei criteri assunti a base del P.R.G. per raggiungere l'organizzazione urbanistica del territorio del Comune.

Al rispetto di tali norme e prescrizioni sono tenute tutte le costruzioni ed ampliamenti dei fabbricati sia di privati che di Enti Pubblici.

Art. 2

L'esecuzione del P.R.G. avverrà:

1) Mediante piani particolareggiati predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale o da liberi professionisti su incarico deliberato dall'Amministrazione Comunale.

2) Mediante il rispetto delle prescrizioni di zona, di linea o di vincolo, indicate sulle planimetrie di P.R.G., o negli annessi elaborati.

3) Mediante i disposti del successivo art. 3

Art. 3

Per le zone destinate dal P.R.G. alla edilizia, ma sprovviste di piano particolareggiato, i proprietari, singolarmente o ritenuti in consorzio, potranno proporre all'Amministrazione Comunale piani di lottizzazione planivolumetrici da convenzionarsi a termine di legge.

Tali piani estesi ad adeguati comprensori, dovranno comprendere lo studio e la precisazione delle attrezzature previste dal P.R.G. nonché delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade, parcheggi, piazze, passaggi pedonali, spazi pubblici e di uso pubblico, rete elettrica, rete idrica ecc.) ed essere redatti seguendo le norme e le indicazioni del P.R.G.

e comunque non superare le densità indicate in detto piano.

I progetti di tali piani, in scala almeno 1/1000, dovranno chiaramente indicare e contenere:

- i dati altimetrici con curve di livello, dello stato attuale e le quote di progetto;
- l'ubicazione, le caratteristiche planivolumetriche, la destinazione d'uso di tutti gli edifici previsti dal piano in questione, sia esistenti che progettati;
- la viabilità interna veicolare e pedonale, la sistemazione, la destinazione d'uso e l'eventuale servitù di tutti i terreni da edificarsi;
- l'allacciamento degli edifici alla rete cittadina, agli impianti di acquedotti, fognature, illuminazione ecc. ;
- l'orientamento e le attrezzature;
- le mappe catastali della zona interessata con le indicazioni di tutte le particelle fondiarie e degli edifici esistenti;
- ogni altro elaborato ritenuto utile per la illustrazione dei piani (come fotografie plastici) o richiesto dalla Amministrazione a sussidio e completamento dei piani medesimi;
- una relazione illustrativa con indicazione delle norme di attuazione del piano di lottizzazione presentato.

Ogni progetto dovrà essere accompagnato da proposta per la attuazione delle opere e degli impianti di urbanizzazione in generale, ammettendosi la duplice possibilità:

- a) che il richiedente intenda eseguire a suo carico tutte le opere di urbanizzazione;
- b) che il richiedente ne incolochi l'esecuzione da parte del Comune in tutto od in parte, impegnandosi al versamento di un compenso del costo dell'opera.

Tali progetti, ove accettati dall'Amministrazione saranno oggetto di speciali convenzioni da stipularsi con l'Amministrazione stessa, le quali convenzioni dovranno regolare i rapporti e gli impegni reciproci, riportando anche le incidenze del costo delle urbanizzazioni per vano abitante nonché i termini delle

garanzie per la esecuzione del piano. In ogni caso l'urbanizzazione primaria di cui sopra, sarà sempre a carico dei proprietari.

Art. 4

Non sarà concessa licenza edilizia per fabbricati di civile abitazione in aree non dotate dei servizi e degli impianti pubblici primari (strade, rete fognature, rete distribuzione idrica e dell'energia elettrica) o per i quali non siano state fornite garanzie dai proprietari circa la esecuzione delle predette opere contemporaneamente alla costruzione, nei modi o nei termini stabiliti dal Comune e che saranno riportati nella licenza edilizia.

Art. 5

I piani particolareggiati e i progetti di nuova costruzione, risanamento e restauro di edifici esistenti nella zona indicata nel P.R.G. con lettera A, saranno sottoposti all'esame della locale Soprintendenza ai Monumenti. Su tutto il territorio è fatto obbligo di mantenere le alberature esistenti.

TITOLO SECONDO - Parte speciale delle zone e dei tipi edilizi

Art. 6

Nelle nuove costruzioni, nelle modifiche o negli ampliamenti di qualsiasi entità e misura ad edifici esistenti debbono essere osservate le norme e le prescrizioni che riguardano le singole zone nelle quali è stato articolato il P.R.G. Gli edifici dovranno essere costruiti secondo i tipi edilizi precisati e comunque in modo tale che i rapporti tra le loro cubature e le superfici dei rispettivi lotti non superino quelli prescritti qui di seguito per ciascuna zona:

ZONA A

Art. 7

Nelle zone classificate con la lettera A (zona di risanamento) nel P.R.G. le costruzioni saranno oggetto di piani par-

ticolareggiati di risanamento igienico-conservativo.

In tale zona sono permesse solo opere di restauro conservativo e di miglioramento igienico. In caso di costruzione è fatto obbligo di conservare i volumi esistenti e di non alterare il carattere ambientale edilizio.

In sede di piano particolareggiato saranno indicate le opere necessarie a risanare gli isolati con la creazione ed il ripristino di spazi verdi, nonché i profili volumetrici atti a conservare e completare il carattere dell'ambiente edilizio.

ZONA B

Art. 8

Nelle zone classificate con la lettera B nel P.R.G., gli edifici debbono sorgere sul filo stradale lungo il perimetro dell'isolato; non possono superare in altezza la larghezza della strada aumentata della metà, nè avere fuori terra un numero di piani superiore a tre (compreso piano terra o piano rialzato), nè superare in altezza m. 11, anche se la larghezza della strada, della piazza o dello spazio pubblico o privato antistante consentisse altezze maggiori di quelle indicate sopra.

Qualunque sia la larghezza della strada è sempre ammessa la costruzione di un piano terreno con una altezza massima di m. 4,50.

Nelle nuove costruzioni o ricostruzioni o ampliamenti, non sono ammessi corpi di fabbrica interni, rispetto a quelli perimetrali sulla strada. Potrà essere tuttavia consentita la costruzione nell'interno dell'isolato di eventuale salone, su un piano solo non superiore a m. 4,50 di altezza, per uso speciale: banca, cinema, autrimesa, rimesse private ristorante e simili.

In tale caso detta costruzione interna dovrà presentare un distacco dalle finestre dei locali di abitazione non inferiore in nessun modo a m. 4,50.

E' vietata la costruzione di cortili chiusi o di chiostrine nell'interno dei singoli lotti, tuttavia, quando per la presenza di altre costruzioni esistenti a confine del lotto, la nuova costruzione venga necessariamente a formare corti-

le chiuso, la superficie minima di questo dovrà essere almeno pari ad $1/4$ della somma delle superfici delle pareti che vengono a delimitare l'area cortilizia.

La normale minima condotta tra i muri opposti non potrà essere inferiore all'altezza massima dei corpi di fabbrica e comunque mai inferiore ai m. 10,00.

La normale minima di m. 5,00 dovrà essere sempre comunque rispettata tra il filo interno della nuova fabbrica e il confine interno del lotto, a meno che, mediante regolare convenzione registrata, il proprietario del lotto retrostante non consenta una minore distanza; anche in questo caso però dovranno essere rispettate le misure minime delle normali tra le pareti opposte delle fabbriche delle proprietà e i rapporti tra le superfici dei cortili risultanti e la somma delle pareti delle fabbriche che li delimitano. Nel caso che in nuove costruzioni o ricostruzioni o sopraelevazioni di fabbricati esistenti si intendesse creare distacco laterale sul filo stradale con le fabbriche vicine, tale distacco non potrà essere inferiore a ml. 3,00 ed a ml. 10,00 se le pareti sono finestrate.

La cubatura massima consentita valutata sull'effettiva superficie del lotto edificabile, dovrà essere computata sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiario di mc/mq/5,00.

In dette zone attraverso piani planivolumetrici consorziate convenzionate, estesi a zone edificabili comprendenti uno o più isolati, potranno essere disposti volumi o composizioni di volumi diversi da quelli indicati dalle norme, purchè esse risultino da un progetto unitario e a condizione che il volume costruibile sia quello risultante dalla applicazione dell'indice di zona di mc/mq.5,00 sull'effettiva superficie dell'appezzamento edificabile con una altezza massima di ml. 14,30.

ZONA C.

Art. 9

La zona classificata con lettera C nel P.R.G. è destinata a centro commerciale e direzionale.

Essa è riservata alla costruzione:

- 1) Uffici statali, parastatali o locali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, provinciale o cittadino;
- 2) Sedi di grandi banche, società e istituti;
- 3) Uffici privati
- 4) Grandi magazzini di vendita e sedi di grandi alberghi;
- 5) Edifici per attività culturali;
- 6) Edifici per spettacoli;
- 7) Servizi vari di interesse cittadino;
- 8) Abitazioni in misura non superiore al 70% delle aree fabbricabili del comprensorio.

L'organizzazione del centro richiede:

- rete viaria automobilistica particolarmente fluida e provvista di ampi parcheggi pubblici;
- rete pedonale indipendente da quella automobilistica ma strettamente legata all'ubicazione dei parcheggi;
- spazi destinati a giardini;
- ampia dotazione di parcheggi annessi alla costruzione.

La percentuale dell'utilizzazione delle aree è fissata in:

35% strade e parcheggi;

10% parchi e giardini;

55% da destinarsi alle costruzioni con densità fondiaria di mc.mq. 6.

In questa zona in sede di rilascio di licenza di costruzione, il Comune imporrà e il costruttore accetterà il vincolo d'uso per i fabbricati non destinati ad abitazione.

La realizzazione di queste zone avverrà attraverso lo studio di un piano particolareggiato di esecuzione dell'intero comprensorio.

Esso potrà fissare anche le volumetrie. Tale piano particolareggiato dovrà essere considerato vincolante non solo per la disposizione planivolumetrica, ma anche per le dimensioni planimetriche e altimetriche degli edifici, nonché per la destinazione di uso degli edifici stessi ed infine per tutti gli elementi in essi indicati relativi a strade, piazze, parcheggi, spazi verdi ecc.

La realizzazione di questa zona, oltre che per mezzo di piani particolareggiati, potrà avvenire attraverso con-

venzioni tra il Comune ed i proprietari riuniti in consorzio mediante comparti.

L'altezza massima degli edifici consentita non dovrà superare i ml. 18,00 (compreso il piano terra o il piano rialzato).

ZONA D

Art.10

Nelle zone classificate con la lettera D nel P.R.G. le nuove costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche, ad eccezione delle enucleazioni zonizzative della frazione di Castiglioncello, compresa fra la ferrovia e la vecchia Aurelia, le cui costruzioni non dovranno superare i tre piani con un'altezza massima di ml. 11,00.

- costruzione a blocco isolato;
- numero dei piani compreso il piano terra o piano rialzato non superiore a 4 con altezza di ml. 14,30 e comunque non superiore alla larghezza della strada;
- distacchi dai confini laterali e retrostanti devono essere almeno di ml. 6,00 il distacco dal filo stradale, ove la costruzione se ne distacchi, non minore di ml. 3,00 e comunque mai inferiore a ml. 7,50 dall'asse della strada stessa.

Planimetricamente l'edificio può essere comunque articolato purché il suo perimetro con i lati rettilinei, risulti sempre inscritto in un cerchio di diametro non superiore a ml. 35,00.

L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà comunque superare mc/mq. 4,5 .

E' vietata la costruzione di cortili chiusi e di chiostrine.

Sono tuttavia consentite chiostrine con un lato aperto, con una profondità rispetto a questo non superiore alla metà del lato suddetto.

Su tali chiostrine aperte non possono però affacciarsi che latrine, cessi, corridoi e scale. Non sono ammesse le costruzioni accessorie (rimesse, lavanderie, portinerie ecc.); tali accessori devono trovare posto nel corpo della costruzione.

In dette zone attraverso piani planivolumetrici consorziati convenzionati estesi a zone edificabili comprendenti uno o più isolati, potranno essere disposti volumi e composizione di volumi diversi da quelli indicati dalle norme, purché essi risultino da un progetto unitario e a condizione che il volume costruibile sia quello risultante dalla applicazione dell'indice di zona (mc/mq. 4,5) sull'effettiva superficie dell'appezzamento edificabile, con un'altezza massima di ml. 17,60.

Nelle zone classificate nel P.R.G. con lettera D1 le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- costruzione a blocco;
- numero dei piani (compreso il piano terra o piano rialzato) massimo 3;
- altezza massima ml. 11,00
- distacchi di almeno ml. 6,00 dai confini laterali e retrostanti e dal filo stradale non minore di ml. 3,00;
- rapporto di copertura 1/5;
- lunghezza massima dei fronti ml. 20,00;
- lotto minimo mq. 1000;
- indice di fabbricabilità fondiario non maggiore di mc/mq. 3,5;

E' vietata la costruzione di cortili chiusi e di chiostrine. Sono tuttavia consentite le chiostrine con un lato aperto, con una profondità rispetto a questo non superiore alla metà del lato suddetto.

Su tali chiostrine aperte non possono affacciarsi che lastrine, cessi, corridoi e scale.

Non sono ammesse le costruzioni accessorie (rimesse, lavanderie portinerie ecc.); tali accessori devono trovare posto nel corpo della costruzione.

In detta zona attraverso piani planivolumetrici convenzionati consorziati estesi a zone edificabili comprendenti uno o più isolati, potranno essere disposti volumi e composizioni di volumi, diversi da quelli indicati dalle norme, purchè essi risultino da un progetto unitario e a condizione che il volume costruibile sia quello risultante dall'applicazione dell'indice di zona (mc/mq. 3,5) sull'effettiva superficie dell'appezzamento edificabile con una altezza massima di ml. 14,30.-

Nelle zone classificate con la lettera "E" nel P.R.G., le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- costruzione isolata (villini, casette e simili);

- numero massimo dei piani 2 (compreso il piano terra o piano rialzato);
- altezza massima ml. 7,50;
- rapporto di copertura 1/5;
- distacchi dai confini e dalle strade almeno ml. 4,00;
- lotto minimo mq. 600;
- indice di fabbricabilità fondiario mc/mq. 1,5;

E' ammesso l'abbinamento di due unità (case doppie con muro in comune).

E' ammessa anche la costruzione di case a schiera, purchè ogni schiera sia costituita da almeno 5 unità; purchè la superficie del lotto non sia inferiore a mq. 300 per ciascun alloggio e purchè l'insieme risulti architettonicamente unitario.- L'indice di fabbricabilità fondiario in questo caso non potrà superare mc/mq. 2,00.- Costruzioni accessorie (rimesse, lavanderie, portineria) devono trovare posto nel corpo della costruzione. Non è ammessa la formazione di chiostrine.

ZONA F

Art. 13

Nelle zone classificate con la lettera "F" nel P.R.G. le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- costruzione isolata (villini, ville);
- numero dei piani 2 (compreso piano terra o piano rialzato);
- altezza massima ml. 7,50;
- rapporto di copertura 1/8;
- lotto minimo 1500 mq.;
- distacchi dai confini e dalla strada non inferiori a ml. 6,00;
- indice di fabbricabilità fondiario mc/mq. 1;
- costruzioni accessorie (rimesse lavanderie ecc.) devono trovar posto nel corpo della costruzione stessa.

ZONA G.

Art. 14

Nelle zone classificate con lettere "G" nel P.R.G. le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- costruzione isolata (ville)
- numero massimo dei piani 2 (compreso piano terra o piano rialzato);
- altezza massima ml. 7,50
- lotto minimo mq. 3000;
- rapporto di copertura 1/15;
- distacco dai confini laterali e dalle strade non inferiore a ml. 10,00;
- indice di fabbricabilità fondiario mc./mq. 0,5.

ZONA H

Art. 15

Nelle zone classificate con la lettera "H" nel P.R.G. è consentita in alternativa alla destinazione di zona indicata con il colore la costruzione di attrezzature ricettive (alberghi, pensioni, motels, case albergo).

In tale caso le costruzioni dovranno insistere su un lotto minimo di mq. 3000 e presentare le caratteristiche seguenti:

- superficie coperta 1/5 dell'area totale del lotto;
- distacchi dai confini e dalle strade pari a ml. 2,00 per ogni ml. 3 di altezza della costruzione, in ogni caso mai inferiore a ml. 4,00.

Qualora la larghezza delle strada o delle strade su cui si affaccia il lotto sia maggiore di ml. 9,00 il distacco dal filo stradale, qualunque sia l'altezza della costruzione potrà essere ml. 10,00.

- Il volume totale della costruzione non dovrà essere superiore a quello indicato dai vari indici di zona aumentati del 15%;
- all'interno del lotto non sono consentite costruzioni accessorie in eccedenza al rapporto di copertura di cui sopra;
- all'interno del lotto dovranno essere predisposti appositi spazi per il ricovero degli autoveicoli nella misura di almeno la metà dei posti letto previsti.

ZONA RURALE

Art. 16

Nelle zone rurali sarà permesso soltanto la costruzione di

edifici necessari e pertinenti alla conduzione dei fondi rustici e cioè: case rurali, stalle, fienili, granai, silos, depositi agricoli

L'area coperta della costruzione non potrà superare $1/50$ della superficie del fondo stesso. Indice di fabbricabilità fondiario massimo $0,03$ mc./mq. per le abitazioni e $0,04$ mc/mq. ivi compresi gli annessi agricoli di qualsiasi tipo. Le costruzioni dovranno distare dai confini di proprietà non meno di ml. $10,00$ e dalle strade statali non meno di ml. $30,00$. Le costruzioni non dovranno superare l'altezza di ml. $7,00$ pari a due piani fuori terra.

Art. 17

ZONA VERDE PRIVATO VINCOLATO

Nelle zone vincolate è consentita la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di costruzioni esistenti ad esclusivo uso di abitazione, purchè la superficie coperta del complesso delle costruzioni non superi $1/100$ della superficie della proprietà.

In nessun caso la costruzione potrà essere tale da alterare il carattere ambientale dei luoghi e si dovrà provvedere alla totale conservazione delle alberature esistenti.

Indice di fabbricabilità fondiario $0,03$ mc/mq.

Le costruzioni non dovranno svilupparsi per più di due piani (compreso il piano terra o il piano rialzato) non superare in altezza i ml. $7,50$.

I distacchi minimi da tutti i confini non potranno essere inferiori a ml. $15,00$, salvo il diverso dispositivo di P.R. G.

Sono vietate le chiostrine.

Le costruzioni accessorie ad uso di rimesse, lavanderia, o simili dovranno trovar posto nel corpo delle costruzioni o saranno calcolate quale superficie coperta agli effetti della valutazione del rapporto di copertura.

Non sono ammesse costruzioni provvisorie.

Tutte le costruzioni che dovessero sorgere su terreni in pendio a valle di strade panoramiche, dovranno essere disposte in modo che la copertura di esse nel punto più elevato, risulti ad una quota inferiore almeno di ml. 2 rispetto quella del piano stradale stesso.

Art. 18

ZONA VINCOLO ASSOLUTO DI RISPETTO

Nelle zone classificate nel P.R.G. a vincolo assoluto di rispetto è categoricamente vietato ogni tipo di costruzione.

Inoltre sulle zone soggette al vincolo di rispetto delle strade è vietato anche ogni accesso da fondi limitrofi o da strade secondarie all'infuori di quelle indicate nel P. R.G. e nei piani particolareggiati.

Art., 19

ZONA INDUSTRIALE E FERROVIARIA

Nelle zone classificate dal P.R.G. come zone industriali, sono ammesse le costruzioni destinate ad uso industriale e simili (magazzini, opifici, laboratori, depositi ecc:), con assoluta esclusione di edifici ad uso di abitazione, eccetto quelli adibiti ad alloggio di custodi, guardiani, uffici direttivi e simili.

Nelle costruzioni di opifici, fabbricati industriali ecc. si dovrà ottemperare alle norme sanitarie vigenti: i progetti relativi dovranno essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia. Gli edifici dovranno distare dal filo stradale e dai confini di proprietà non meno di ml. 10,00 a meno che l'Amministrazione Comunale non prescriva distanze maggiori.

Art. 20

ZONA ARTIGIANALE

Le zone classificate nel P.R.G. come zone artigianali sono destinate alla realizzazione di complessi per attività artigianali e commerciali o modeste attività industriali (laboratori, piccoli depositi di materiale e carburante, piccole industrie e simili).

Gli edifici debbono distare dal filo stradale e dai confini di proprietà almeno ml. 5,00.

Art. 21

ZONA VERDE PUBBLICO

Nelle zone destinate nel P.R.G. a verde pubblico è proibita la costruzione di qualsiasi tipo di edificio; sono ammessi solo chioschi, attrezzature per giochi, sistemazioni a terra con viali esclusivamente pedonali e parcheggi ai margini delle zone.

L'utilizzazione delle aree demaniali, soggette a vincolo di verde pubblico, è subordinata agli artt. 826 e 828 del Codice Civile vigente.

Art. 22

ZONA VERDE ATTREZZATO

Nelle zone destinate nel P.R.G. a verde attrezzato è permessa esclusivamente la costruzione di edifici a carattere sportivo e turistico (caffè, club, ristoranti, palestre, cabine spogliatoi) con esclusione di ogni altro tipo di edificio. In ogni caso le costruzioni dovranno avere un'altezza massima di ml. 4,00 per un solo piano fuori terra.

Nei settori destinati a campeggio sono ammesse solo costruzioni, a titolo precario, per ospitare gli indispensabili servizi: toilettes, docce, locale per la direzione e la sorveglianza.

TITOLO TERZO - Norme regolamentari

Art. 23

L'altezza dei fabbricati va misurata dalla linea di gronda del tetto o del piano del pavimento della terrazza (con esclusione del parapetto di questa terrazza) al piano del marciapiede.

Nel caso di fabbricati d'angolo, fra due strade di diversa larghezza, è permesso svoltare l'altezza competente alla strada maggiore anche lungo la strada minore per una profondità massima di m. 10.

L'altezza delle costruzioni sorgenti su strade poste a mezza costa di terreni in pendenza, le quali costruzioni verrebbero ad avere altezze diverse sulle due fronti a seconda che prospettino a monte o a valle, non dovrà di regola sup

rare sul lato a valle l'altezza che compete per regolamento alla fronte posta sul lato a monte.

Sarà tollerata tuttavia una maggiore altezza, per il fronte a valle, rispetto a quello a monte, solo nel caso che la differenza di altezza fra le due fronti non superi i ml. 2,20.

Comunque qualsiasi costruzione sviluppata su terreni acclive non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora però la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di un piano almeno, la costruzione potrà svilupparsi a gradoni seguendo l'andamento del terreno nel modo più opportuno per non superare mai la massima altezza prevista per quel tipo edilizio.

I volumi sottoposti ricavati con l'applicazione della norma di cui sopra non potranno essere adibiti ad abitazione, ma a servizi.

Art. 24

E' vietata la costruzione di corpi di fabbrica aggettanti sul filo stradale e sui distacchi minimi dai confini.

Art. 25

La proiezione orizzontale e la sporgenza dei balconi prospicienti sui distacchi non devono essere detratti agli effetti dei distacchi.

Art. 26

E' vietato nel modo più assoluto di ricavare abitazioni anche ad uso di alloggi di custodi, giardinieri o portieri, nei locali seminterrati o comunque posti al di sotto del piano stradale o di campagna e in locali non illuminati ed aereati direttamente.

Art. 27

Piani terreni ad uso di bottega, laboratori, pubblici esercizi devono avere:

- a) altezza minima di m. 3,20 per le botteghe in genere e di m. 3,60 per laboratori e pubblici esercizi misurati dal pavimento al soffitto o all'intradosso della volta a $\frac{2}{3}$ della monta;
- b) sotterranei e vespai ben ventilati per tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera di una superficie complessiva pari ad $\frac{1}{8}$ della superficie degli ambienti con copertura a riscontro nei locali aventi lunghezza superiore a m. 7,00.
- d) la disponibilità di almeno una latrina per ogni esercizio.

Nei fabbricati a costruzione marginale stradale i piani terreni, destinati ad uso di abitazione debbono essere sopraelevati sul piano stradale di almeno un metro e soprastare in tutta la loro estensione a sotterranei o vespai ben ventilati.

Art. 28

Nei piani destinati ad uso di abitazione le stanze di abitazione devono avere:

- a) cubatura minima mc. 22;
- b) superficie minima delle finestre (aperte all'aria libera) di $\frac{1}{10}$ della superficie della stanza, e in nessun modo inferiore a mq. 1,50;
- c) altezza minima netta di m. 2,80.

Art. 29

Le cucine debbono avere una altezza non inferiore a quella degli altri ambienti, cubatura non inferiore ai mc. 18 e almeno una finestra della superficie minima di mq. 1,50 munita di arieggiatore. E' ammessa la sistemazione della cucina in nicchia purchè direttamente areata.

Art. 30

Ogni abitazione deve essere fornita di almeno un gabinetto a sifone con ingresso da disimpegni o da antilatrina e mai direttamente da ambienti di abitazione o dalla cucina. Le lastrine ed i bagni devono avere finestre aperte all'aria libera della superficie minima di mq. 0,50 munite di arieggiatore.

Art. 31

Le costruzioni smontabili (cassette prefabbricate, autorimesse, costruzioni baraccate e simili) sono considerate, a tutti gli effetti dell'applicazione delle presenti norme, quali edifici stabili e permanenti.-

NORME TRANSITORIE

Art. 32

Le deroghe alle norme di attuazione del presente regolamento, sono consentite solo per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse e sempre comunque con l'osservanza della procedura prevista dall'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n.° 1357.

L'autorizzazione del Sindaco dovrà essere preceduta da una deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 33

Nel lotto di terreno di pertinenza di costruzioni già esistenti, costruite prima dell'adozione del presente P.R.G., quando non vi è altra possibilità di provvedere in merito, ivi compresa la eventuale trasformazione di manufatti isolati preesistenti, quali ripostigli ecc. sarà consentita la costruzione di rimesse private in muratura o prefabbricata in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare.

Dette rimesse saranno collocate in posizione la più appartata possibile adornate con piante sempre verdi e, se in muratura, non potranno superare le seguenti dimensioni:

- Larghezza massima complessiva ml. 3,50;

- Lunghezza massima complessiva ml. 5,00;
- Altezza interna massima ml. 2,20;
- Altezza max. copertura compresa ml. 2,60;

E' prescritta la copertura a terrazza e le rimesse dovranno essere corredate di tutti i dispositivi di sicurezza e costruite secondo quanto vorrà imporre il Comando Provinciale dei VV. FF.

I prefabbricati non potranno avere delle misure eccedenti quelle sopra riportate e la loro copertura potrà anche essere a tetto, ma con lieve pendenza.-