



MUNICIPIO DI CAGLIARI

REGOLAMENTO EDILIZIO

*Approvato dal Podestà con Deliberazioni del 26 Settembre 1931 e del 23 Gennaio 1932
e della G. P. A. con decisione del 21 Dicembre 1931 e 23 Gennaio 1932.*



MUNICIPIO DI CAGLIARI

REGOLAMENTO EDILIZIO

*Approvato dal Podestà con Deliberazioni del 26 Settembre 1931 e del 23 Gennaio 1932
e della G. P. A. con decisione del 21 Dicembre 1931 e 23 Gennaio 1932*

Modificato da:

Deliberazione del Consiglio Comunale	n° 14	del 23.3.1962
" " " " " " " "	" 727	" 14.11.972
" " " " " " " "	" 1613	" 1.7.1977

(La variante adottata con la deliberazione n°1613 è entrata
in vigore il 1°6.1978)

MUNICIPIO DI CAGLIARI

Modificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.14 in
data 23 - 27 e 28 marzo 1962 con presa d'atto del Comitato
regionale di Controllo di Cagliari l'8 maggio 1962 n.14500/3184
A N Sez. IV.-

Omologato con Decreto Presidente Giunta Regionale Sarda n.16
del 9.7.1962.-

REGOLAMENTO EDILIZIO

Publicato all'Albo Pretorio del Comune per gg. 15 consecuti-
vidal 16 al 30 luglio 1962.-

CAPO I

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1

Le disposizioni del presente Regolamento devono essere applicate a tutte le costruzioni edilizie che si eseguono nel territorio del Comune.

Alle costruzioni sparse per la campagna e non visibili dalle aree pubbliche o private aperte al pubblico non si applicano le disposizioni che abbiano per sola finalità la tutela dell'ornato.

Art. 2

*(Modificato con le Deliberazioni: n. 564 del 16-3-1939
e n. 341 del 17-2-1943)*

Chiunque voglia costruire nuovi edifici, riformare, modificare, demolire, ricostruire edifici esistenti; variare opere già approvate anche in corso di esecuzione; mutare le tinte alle facciate dei fabbricati visibili dalle aree pubbliche od aperte al pubblico; spostare, rimuovere dalle pareti esterne dei fabbricati oggetti aventi significato storico od archeologico o comunque memorie esposte da tempo alla vista del pubblico, esporre all'esterno dei fabbricati fanali, stendardi, insegne, cartelli, quadri indicativi, leggende e simili o modificare quelle esistenti, costruire pozzi o cisterne, dovrà farne preventiva denuncia al Sindaco presentando, ove a norma dell'art. 3 sia richiesto, il relativo progetto.

Oggetto

Denuncia delle opere

L'obbligo della denuncia è esteso agli Enti Pubblici.

L'obbligo della denuncia è esteso anche alla ricostruzione parziale o totale di edifici sinistrati per azioni belliche, anche quando il proprietario abbia ottenuto l'approvazione degli Uffici Statali della perizia presentata per risarcimento del danno. Il proprietario potrà tuttavia essere dispensato dall'obbligo di presentare regolare progetto di ricostruzione, ma dovrà nella domanda fornire tutti i dati occorrenti per l'accertamento, da parte degli Uffici del Comune, dei lavori proposti.

ART. 3

Lavori in edifici aventi pregi artistici

Salve le disposizioni delle leggi vigenti in materia non potrà eseguirsi alcun lavoro negli edifici aventi pregio artistico o storico, anche se non sono esposti alla vista del pubblico, senza darne denuncia al Sindaco presentandogli ove sia richiesto il progetto e senza aver ottenuto il relativo permesso.

ART. 4

(Modificato con la Deliberazione n. 564 del 16-3-1939)

Modalità per le denunce

Le denunce di cui all'art. 3 devono essere stese su carta bollata e portare la firma del proprietario o del suo rappresentante, con l'indicazione del domicilio nel Comune.

Le denunce di nuova costruzione o di riattamento di notevole importanza devono contenere una dichiarazione del denunciante con la quale egli si obbliga ad osservare le norme particolari dei Regolamenti Comunali di Edilizia e di Igiene.

A complemento di questa denuncia dovrà essere presentato il relativo disegno bollato, completo, corredato delle notizie relative:

- a) alla ubicazione di eventuali cisterne e pozzi;
- b) al sistema di allontanamento delle acque bianche e di quelle luride e alla ubicazione di eventuali pozzi neri;
- c) alla destinazione degli ambienti e al genere di industria qualora si tratti di stabilimenti industriali.

E' in facoltà del Sindaco richiedere il disegno a corredo delle denunce di qualsiasi altra opera ancorchè non riguardi nuove costruzioni o notevoli riattamenti.

ART. 5

(*Modificato con le Deliberazioni: n. 564 del 16-3-1939
e n. 1592 del 30-7 1937*)

Tutti i progetti che saranno presentati per opere di costruzione, di ricostruzione o di riattamenti di notevole importanza debbono essere bollati e firmati da un ingegnere, architetto o professionista autorizzato ai sensi delle leggi e dei relativi regolamenti professionali, nonché ai sensi del R. D. L. 29 Luglio 1933 n. 1213, modificato con R. D. L. 16 Novembre 1939 n. 2228 per l'accettazione dei leganti idraulici e per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio.

Progetti

I disegni di opere di pittura e scultura facenti parte della costruzione, che siano visibili al pubblico, potranno essere presentati con la firma dell'artista.

Le firme di cui sopra devono essere apposte nei tre esemplari del progetto o disegno.

I disegni devono essere presentati decorosamente e tali da dare la rappresentazione esatta di quanto si vuole eseguire, devono comprendere le piante dei diversi piani, scantinato incluso, la proiezione delle falde e l'ossatura del tetto, i prospetti visti dalle aree pubbliche ed almeno una sezione dalla quale appariscano le opere di fondazione, il rifacimento verso il piano esterno e le altezze dei singoli piani; devono inoltre fare risultare il sistema di fognatura adottato, gli scarichi dell'acqua ed i punti di immissione nelle condutture stradali.

Per innalzamenti e radicali modifiche di fabbricati esistenti dovranno essere presentati tipi atti a dare una rappresentazione esatta della situazione di fatto.

Tanto nel caso di costruzioni nuove adiacenti a fabbricati esistenti, quanto nel caso di modifiche a fabbricati vecchi dovranno presentarsi anche i disegni o le fotografie dei

prospetti delle case adiacenti con le indicazioni relative alle dimensioni degli edifici.

Nel caso di costruzioni o di modifiche di costruzioni che interessino direttamente o indirettamente edifici monumentali o siano compresi in zone vincolate alla tutela del panorama, dovrà essere, insieme con la denuncia, prodotto il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti per la Sardegna.

Oltre ai tipi sovraindicati devono presentarsi i disegni dei particolari delle cornici, contorni di porte e finestre, poggiali ed in genere di tutti gli elementi decorativi delle facciate.

Per i disegni delle piante, delle facciate e delle sezioni deve adottarsi la scala di 1:100 e per i particolari la scala di 1:20.

Ai disegni dovrà essere unita una planimetria generale in scala non maggiore di quella della mappa catastale, dalla quale dovrà apparire la precisa ubicazione delle costruzioni e dei loro ampliamenti in relazione alle vicine.

Per costruzioni di eccezionale importanza dovranno essere presentate, a richiesta del Sindaco, adatte prospettive.

I disegni relativi ad opere di scultura o decorazioni o pitture di facciata, quelle relative a denunce per apposizione di tende all'esterno delle facciate, padiglioni, lapidi, iscrizioni, stendardi, insegne, cartelli o scritte commerciali, dovranno chiaramente esprimere, se del caso cromaticamente, quanto sarà realmente eseguito e per le opere speciali potranno essere richiesti bozzetti a rilievo e dettagli in scala appropriata.

Dovrà essere comunicato anche il testo delle iscrizioni o scritte.

Dai tipi presentati e dalle indicazioni fornite dovranno risultare i sistemi di costruzione dei singoli elementi dei fabbricati, in modo che ne risulti evidente l'osservanza delle buone regole dell'arte del costruire.

I progetti di nuove costruzioni destinate ad uso di abitazione dovranno, altresì, essere corredati dal progetto riguardante il ricovero antiaereo da redigersi secondo le prescrizioni del R. D. L. 24 Settembre 1936 n. 2121 e delle Normali dettate per la sua applicazione.

CAPO II

UFFICIO TECNICO E SUE ATTRIBUZIONI

ART. 6

L'Ufficio tecnico dovrà esaminare tutte le denunce presentate al Sindaco.

Esame delle denunce

Esso dovrà richiedere, se del caso, il completamento delle denunce, dei progetti e disegni a norma del presente Regolamento e quindi esaminerà se tutte le disposizioni di Legge e di Regolamento siano state osservate nella redazione del progetto e se la sua attuazione potrà aver luogo in corrispondenza agli eventuali piani regolatori della località, senza offesa alle distanze legali e regolamentari e tenendo conto dello stato dell'edilizia e dei servizi pubblici in quella località.

A tale fine l'ufficio tecnico avrà facoltà di invitare il progettista a compiere, con un funzionario dell'ufficio stesso, uno o più sopralluoghi.

Compiuto tale esame la denuncia sarà trasmessa al Sindaco col parere scritto dall'Ufficio Tecnico, e il Sindaco, prima di rilasciare il relativo permesso richiederà, se del caso, il parere della Commissione Edilizia.

ART. 7

L'Ufficio Tecnico dovrà assicurarsi che le opere indicate nelle denunce siano eseguite secondo le denunce stesse e secondo i progetti approvati, e che siano osservate le prescrizioni del presente Regolamento.

Verifica delle nuove costruzioni e osservanza del regolamento edilizio

Ogni qual volta gli risultino violazioni delle Leggi o dei Regolamenti o qualunque fatto che si reputi contrario alle norme edilizie o pregiudizievole all'estetica od all'igiene della Città, esso deve riferirne al Sindaco per gli opportuni provvedimenti.

Del pari l'Ufficio Tecnico dovrà denunciare al Sindaco i casi in cui, per misura di sicurezza pubblica, sia necessario

procedere alla demolizione, ricostruzione e riparazione di edifici o muri minaccianti rovina.

Art. 8

Estratti del piano Regolatore

Il Sindaco potrà autorizzare l'Ufficio Tecnico a rilasciare estratti del Piano Regolatore relativi alla località dove si deve fabbricare.

Art. 9

Richiesta e consegna di punti fissi

Quando l'edificio debba sorgere dalle fondamenta in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi, il proprietario deve chiedere al Sindaco, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi, di linee e di livello, ai quali egli dovrà poi esattamente attenersi senza veruna sporgenza, neppure di zoccolo.

Prima del rilascio del permesso, il richiedente, in seguito ad invito dell'Ufficio Tecnico, dovrà prestarsi alla consegna di detti punti fissi ed alla redazione e firme del relativo verbale.

Prima di questa pratica, e ferma la disposizione dell'art. 22 non si potranno costruire muri fuori terra confinanti con la strada pubblica.

Per la consegna dei punti fissi, il richiedente dovrà fornire operai e gli attrezzi e materiali occorrenti e prestarsi a tutte quelle operazioni che all'uopo gli verranno indicate dagli incaricati municipali e pagare le spese, comprese quelle per eventuali trasferite e quelle per bolli e tasse di registrazione del suddetto verbale.

Art. 10

(Modificato con la Deliberazione n. 841 del 17-12-1943)

Costituzione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta dei seguenti dieci membri:

1) - Il Capo dell'Amministrazione Comunale [Presidente];

- 2) - l'ing. Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 3) - l'Ufficiale Sanitario;
- 4) - N. 5 ingegneri od architetti nominati dalla Amministrazione Comunale.
- 5) - un rappresentante dell'Associazione della Proprietà Edilizia, nominato dall'Amministrazione Comunale;
- 6) - il Comandante dei Vigili del Fuoco.

L'ingegnere della Sezione Edilizia od altro funzionario delegato dall'ingegnere Capo, assiste, senza diritto di voto, quale Segretario alle adunanze della Commissione Edilizia, riferisce sui progetti sottoposti all'esame dell'Ufficio Tecnico ed estende i verbali delle adunanze.

ART. 11

I membri della Commissione Edilizia vengono nominati dal Sindaco, durano in carica due anni e possono essere confermati.

Durata in carica

Le nomine vengono fatte nel mese di dicembre ed avranno effetto dal mese di gennaio successivo.

ART. 12

La Commissione Edilizia è convocata dal Sindaco ordinariamente una volta al mese e straordinariamente ogni qualvolta ve ne sia la necessità.

Adunanze, deliberazioni

Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza di almeno quattro membri oltre il Sindaco.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti; a parità di voti prevale quello del Sindaco.

I membri che senza giustificato motivo non intervengano a tre sedute consecutive decadranno dalla carica e potranno essere sostituiti.

ART. 13

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il suo parere:

Attribuzioni della Commissione Edilizia

- a) sui progetti di nuovi fabbricati, di ampliamento, di ri-

forme e ricostruzioni di qualche rilievo per i quali sia prescritta l'approvazione del Sindaco;

b) sui monumenti da erigersi nelle pubbliche piazze o nel Civico Cimitero;

c) sui piani regolatori, di edilizia, di ampliamento e sulla apertura di nuove strade;

d) sull'interpretazione, sulla esecuzione e sulle eventuali modifiche del presente Regolamento;

e) su ogni opera intorno alla quale il Sindaco giudichi conveniente di consultarla.

Il parere della Commissione Edilizia rifletterà il rispetto delle disposizioni regolamentari, il valore artistico, il decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo soprattutto di evitare deturpazioni architettoniche, discordanze ambientali, decorazioni che scemino il pregio degli edifici, in ispecie quando rivelino assoluta deficienza di studio sia nel loro complesso, sia nelle loro parti.

La Commissione rispetterà negli autori libertà nella scelta dello stile architettonico. Dovrà però curare che gli edifici risultino esteticamente adatti alle località in cui dovranno sorgere, cercando di conciliare la libertà e l'utile del proprietario con l'abbellimento della Città, col rispetto delle sue peculiari caratteristiche e col pubblico vantaggio.

La Commissione potrà col suo voto proporre quelle modificazioni ai progetti che ravviserà opportuna.

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione dell'emissione del permesso di cui all'art. 20 che è riservato esclusivamente al Sindaco.

ART. 14

I processi verbali delle adunanze della Commissione Edilizia saranno scritti in apposito registro a cura del Segretario e firmati dal Presidente e dal Segretario.

Processi verbali delle
adunanze

ART. 15

Per qualsiasi progetto concernente opere di particolare importanza, il Sindaco potrà commettere ad uno dei membri della Commissione Edilizia di farne speciale esame e di riferire per iscritto.

Il Sindaco potrà pure delegare uno dei Commissari a sorvegliare l'esecuzione di qualsiasi progetto. Tale delegazione non esclude la vigilanza delle Autorità dei funzionari ed Agenti Municipali.

ART. 16

Quando la Commissione abbia a trattare argomenti nei quali si trovi interessato alcuno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo allo argomento stesso.

ART. 17

Il Sindaco, udita nei casi indicati dall'art. 12 la Commissione Edilizia ed esaminati gli atti, prenderà in merito ai progetti le decisioni che riterrà più opportune.

Quando un progetto sia approvato, su ogni esemplare di esso dovrà figurare il visto di approvazione del Sindaco.

Ove manchi tale visto, il progetto si intenderà non approvato.

Una copia degli esemplari del progetto potrà essere ritirata dal richiedente, mentre le altre copie resteranno acquisite agli atti municipali.

Qualora invece il progetto non sia ritenuto meritevole di approvazione, il Sindaco ne darà comunicazione all'interessato indicando i motivi del rifiuto ed eventualmente quali parti del progetto dovrebbero modificarsi, restituendo in pari tempo una copia degli esemplari del progetto stesso.

ART. 18

L'approvazione di un progetto ha validità per due anni. Se entro tale termine il progetto non è stato messo in

Progetti di opere di particolare importanza

Astenzione dei singoli membri

Approvazione e rifiuto dei progetti

Limite di validità della approvazione

esecuzione, per ottenere il relativo permesso per la sua attuazione occorre rappresentarlo all'approvazione del Sindaco.

ART. 19

**Indicazioni false,
incomplete o inesatte**

L'approvazione di un progetto si avrà come non intervenuta se il progetto stesso contenga indicazioni false incomplete o inesatte circa le condizioni attuali dello stabile o della località.

CAPO IV

RILASCIO DEI PERMESSI

ART. 20

**Divieto per l'esecuzione
delle opere**

Il Sindaco può impedire l'esecuzione di quelle opere che fossero riconosciute contrarie al decoro pubblico o alle regole d'arte o all'igiene.

ART. 21

(Modificato con la Deliberazione n. 564 del 16-3-1939)

**Rilascio dei permessi
e inizio dei lavori**

Per poter iniziare una delle opere di cui all'art. 2 occorre presentare al Sindaco una domanda stesa su carta bollata con la firma del proprietario o del suo rappresentante con l'indicazione del domicilio nel Comune, ed ottenere il relativo permesso. La domanda può essere fatta anche assieme alla denuncia di cui all'art. 2.

Quando trattasi di opere per le quali è richiesto il progetto, la domanda tendente ad ottenere il permesso di inizio dei lavori dovrà anche essere corredata da una dichiarazione firmata da un ingegnere, architetto o professionista autorizzato ai sensi delle leggi e dei relativi regolamenti professionali, nonché ai sensi del R. D. L. 29 luglio 1937 n. 1213 per l'accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, nella quale egli attesti di accettare l'incarico della direzione dei lavori e di assumere ogni responsabilità inerente a tale direzione

Della eventuale sostituzione del Direttore dei lavori, dovrà essere data tempestiva comunicazione al Sindaco e la relativa denuncia dovrà essere firmata dall'ingegnere, architetto o professionista autorizzato ai sensi delle leggi, subentrante, che dovrà parimenti dichiarare di accettare l'incarico e di assumere ogni responsabilità inerente alla direzione dei lavori.

Per quelle opere per le quali è stato richiesto il progetto, il permesso per la costruzione non potrà essere rilasciato se prima non sia stato approvato il progetto stesso.

Se il progetto è stato respinto perchè siano introdotte varianti, il permesso per la costruzione non potrà essere rilasciato se non dopo che siano stati presentati nuovi tipi e dopo che sia stato riconosciuto che essi tengono conto delle varianti richieste.

Il Sindaco, udito il parere dell'Ufficio Tecnico e se del caso della Commissione Edilizia, rilascerà, entro tre mesi dalla presentazione della domanda il permesso per la esecuzione dei lavori o comunicherà all'interessato i motivi per cui il permesso non può essere rilasciato.

Nei casi di imminente pericolo gli interessati possono eseguire gli occorrenti lavori, dandone però contemporaneo avviso al Sindaco.

ART. 22

Ogni variante ai progetti approvati che alteri la linea architettonica, la disposizione degli ambienti o importanti elementi strutturali dovrà essere denunciata al Sindaco prima di essere attuata e non potrà essere eseguita se non dopo ottenuto regolare permesso.

E' pure vietato di eseguire soltanto in parte le opere denunciate, se non ne fu fatta formale riserva nella dichiarazione con la precisa indicazione delle parti che vogliono omettere o prorogare.

Variazioni di progetti

ART. 23

Limite e validità dei permessi

I permessi hanno la validità per il tempo in essi indicato. Le opere non iniziate entro tale termine e quelle iniziate ma rimaste sospese in uno o più periodi per oltre un anno, non potranno essere intraprese, o riprese se non previa nuova denuncia e nuovo permesso.

ART. 24

Effetti dei permessi

Il permesso rilasciato dal Sindaco per l'esecuzione di opere edilizie costituisce solo una presunzione della conformità delle opere stesse alle Leggi e Regolamenti in vigore, e non esonera il proprietario dall'obbligo tassativo di attenersi strettamente a dette leggi e regolamenti, sotto la propria ed esclusiva responsabilità, con tutte le conseguenze di cui all'art. 27

Il permesso inoltre viene concesso senza pregiudizio dei diritti e degli interessi dei terzi, nonchè del Comune, verso il quale il concessionario assume ogni responsabilità, rimanendo inoltre obbligato a tenere indenne il Comune da ogni azione, molestia o spesa che potesse in qualsiasi tempo e modo, e per qualsiasi ragione, essere cagionata dal permesso stesso.

ART. 25

Denuncia dell'inizio e dell'ultimazione delle opere

Chi ha ottenuto il permesso per qualsiasi opera edilizia è tenuto a fare al Sindaco denuncia dell'inizio e della ultimazione dell'opera stessa entro cinque giorni dalla relativa data.

Uguale obbligo incombe nel caso di interruzione dei lavori: dovranno essere denunciate la interruzione e la ripresa dei lavori entro cinque giorni dalle rispettive date.

ART. 26

Obbligo di osservare il presente regolamento: eccezioni

Non potranno ottenere il permesso i progetti che in qualsiasi modo contravvengono alle prescrizioni del presente Regolamento e di quelli di Igiene e di Polizia Urbana, salvo quando si tratti di ricostruzioni parziali o di riforme di edifici esistenti nei quali casi potranno, previo parere della Commis-

sione Edilizia, ottenere il permesso quei progetti di fabbriche che rappresentino evidenti ed importanti miglioramenti, ancorchè in essi le dette prescrizioni non siansi potute tutte rigorosamente osservare.

ART. 27

Spetta al Sindaco di far sospendere le opere arbitrarie intraprese, o non conformi al progetto approvato o, per qualsiasi ragione, non regolamentari, con facoltà di ordinare la riforma di queste ultime e di adottare, ove occorra, quei provvedimenti di urgenza che sono nelle sue attribuzioni a tenore dell'art. 153 della Legge Comunale e Provinciale [Testo Unico 3 marzo 1934 n. 383].

Provvedimenti per opere arbitrarie

CAPO V

PRESCRIZIONI CONCERNENTI LA ESECUZIONE DELLE OPERE

ART. 28

Chiunque voglia eseguire opere edilizie, siano nuove costruzioni o siano riparazioni, o riforme o demolizioni di fabbricati già esistenti, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danni a persone e a cose e ad attenuare, per quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione di dette opere.

Cautele contro danni e molestie

ART. 29

Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il suolo pubblico o costruire assiti o ponteggi, a norma degli articoli 30 e seguenti del presente Regolamento, il costruttore deve in precedenza prendere accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale, per evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici, usare in seguito ogni cautela per non danneggiarli e dare contemporaneo avviso alle aziende che eserciscono quei servizi perchè prendano gli opportuni provvedimenti.

Cautele contro danni e manufatti dei servizi pubblici

ART. 30

Costruzione di assiti

Ove le opere di cui all'art. 29 debbano essere eseguite sul confine di vie o spazi pubblici o aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici con un assito, fatta eccezione:

a) per le opere di minima entità o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato, nei quali casi il proprietario potrà, a giudizio del Sindaco, essere esonerato dall'obbligo della costruzione dell'assito e autorizzato invece a sostituire altri convenienti segnali, che servano di avviso ai passanti.

b) nei casi in cui per evitare soverchio intralcio al pubblico transito il Sindaco non possa permettere che venga ingombrata alcuna parte del suolo pubblico, nella quale contingenza il costruttore dovrà provvedere altrimenti, a termini dell'art. 32 a seconda delle migliori norme dell'arte, a tutela della sicurezza pubblica.

ART. 31

Norme per la costruzione degli assiti - segnali e lanterne - affissioni sugli assiti

Gli assiti devono essere di aspetto decoroso, alti almeno metri 2, costruiti secondo gli allineamenti prescritti dal Sindaco.

Quando le opere di chiusura importino l'occupazione temporanea di area pubblica, il proprietario, o chi per esso, deve prima ottenere il permesso dal Sindaco, a tenore delle disposizioni contenute nel Regolamento di Stato per la polizia stradale e nel Regolamento per l'applicazione della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche, presentandone domanda con la indicazione della località, estensione e durata presumibile dell'occupazione, o procedendo, in concorso con i funzionari municipali, alla constatazione dei marciapiedi e materiali stradali, che verranno compresi nell'assito o comunque occupati o manomessi.

Se il recinto venisse a racchiudere manufatti che interessano servizi pubblici, si dovranno adottare disposizioni per il

pronto e libero accesso degli agenti e funzionari del Comune.

Il proprietario, o chi per esso, deve pure, prima dell'impianto, eseguire il pagamento delle tasse relative, oltre che di una somma, da determinarsi caso per caso dal Sindaco, a titolo di anticipo delle eventuali opere di ripristino stradale, a tenore dell'art. 39.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dal permesso, il proprietario, o chi per esso, deve presentare in tempo utile nuova domanda, indicando la presumibile durata della ulteriore occupazione ed ottenere nuovo permesso.

Le porte che si praticano negli assiti devono aprirsi verso l'interno e tenersi chiuse durante la sospensione dei lavori.

Gli angoli sporgenti degli assiti o di altro genere di riparo devono essere imbiancati per tutta la loro altezza e muniti di una lampada a vetri rossi, che deve restare accesa, a cure e spese di chi fabbrica, dal tramonto alla levata del sole.

Il collocamento di detta lampada deve essere tale da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo per cui essa è posta.

Nei cantieri di lavoro per tutta la durata della costruzione dovranno essere impiantate sufficienti latrine provvisorie per gli operai.

Per le nuove costruzioni è obbligatoria l'applicazione di un quadro ben visibile dalla pubblica via, il quale dovrà contenere il nome del proprietario, del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Appaltatore.

ART. 32

Quando non sia permessa o non sia necessaria la costruzione dell'assito, il primo ponte di servizio verso il pubblico passaggio dev'essere costruito ad una altezza tale, che il punto più basso della sua armatura disti non meno di tre metri dal suolo e deve avere il piano eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Ponti di servizio

Nel caso di ponti a sbalzo, l'altezza del punto più basso dell'armatura sul piano della strada non potrà essere inferiore a metri quattro.

ART. 33

Norme per la loro costruzione - prove di resistenza

I ponti di servizio devono avere tutti i requisiti necessari, per garantire l'incolumità dei lavoratori ed impedire la caduta dei materiali. Per i ponti ordinari si osserveranno le norme seguenti:

I diritti quando siano di altezza superiore a 10 metri saranno composti di legno accoppiati per tutta la loro lunghezza o fino ad un metro almeno sopra l'ultimo ponte di lavoro.

Per collegamenti di legnami si devono impiegare le fasciature di ferro inchiodate, od altro sistema equipollente, escluse le funi di canapa o di altra fibra; in modo analogo debbono pure essere assicurate le transere, per il cui collegamento ai travi, ai quali aderiscono, non può essere usata la semplice chiodatura.

Le impalcature saranno formate con tavole dello spessore non inferiore a centimetri 5 debitamente assicurate ai sottostanti travicelli.

Speciale riguardo deve usarsi nelle impalcature dei ponti a sbalzo e di quelli che sono sostenuti da antenne non racchiuse, verso lo spazio pubblico, da assiti, in modo che la viabilità cittadina sia garantita da qualsiasi pericolo, danno o molestia.

Ogni impalcatura sopra cui si compiano lavori deve sempre avere un sottoponte ad una distanza non maggiore di metri 2,50. Tale distanza nell'interno dei locali potrà essere aumentata fino a quattro metri ma il sottoponte dovrà essere sempre costituito da una impalcatura completa di sufficiente resistenza.

I ponti e le rampe devono essere sempre muniti di almeno due robusti correnti, dei quali l'inferiore dev'essere costituito da una tavola poggiate sull'impalcatura.

I costruttori e gli esecutori di qualsiasi opera di fabbricato hanno l'obbligo, per tutto quanto si riferisce all'esecuzione delle opere stesse, di usare tutte le previdenze e i mi-

giori sistemi suggeriti dalla scienza e dalla pratica per evitare qualunque causa di danni alle persone addette al lavoro e ad ogni altra persona, e così anche alle cose in genere.

Il Sindaco potrà prescrivere tutte le opere che riterrà a tale riguardo necessarie ed opportune.

ART. 34

Le scale aeree, i ponti mobili e i principali apparecchi di sollevamento non possono venire posti in uso, se non dopo che siano stati ispezionati e muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi di anno in anno, secondo le norme speciali stabilite dal Sindaco e ferme restando le disposizioni di cui all'articolo precedente.

Scale aeree - ponti mobili ecc.

ART. 35

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiale voluminoso e pesante, devono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a persone e a cose e, in particolare, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini.

Cautele da eseguire nelle opere di demolizione

E' vietato tenere accumulati in qualsiasi luogo materiali provenienti da demolizioni, quando possa esservi pericolo di incendio ed è vietato l'accumulare materiali pesanti nei piani superiori di ogni edificio.

E' vietato altresì calare materiali di demolizione verso la via pubblica; quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi dovranno venire calati entro panieri o per appositi condotti chiusi o mediante corde od altri mezzi precauzionali.

Devono altresì osservarsi le prescrizioni stabilite dal Regolamento d'Igiene ed adottarsi tutte quelle altre speciali cautele che il Sindaco potrà imporre a seconda dei casi.

ART. 36

Chi fabbrica deve provvedere a che le vie e gli spazi pubblici adiacenti alla fabbrica siano sempre mantenuti sgombri da materiali, rottami od altri oggetti attinenti alla costruzione.

Divieto di ingrombrare spazi pubblici.

Solo in caso di assoluta necessità, quando non esista cantiere di lavoro chiuso, può essere permesso il deposito temporaneo di materiali sugli spazi pubblici alle seguenti condizioni.

1. — I depositi saranno momentanei e la loro asportazione dovrà avvenire con la più grande celerità, e in ogni caso prima della giornaliera cessazione del lavoro.

2. — I depositi saranno fatti in modo da non intralciare la circolazione nè lo scolo delle acque.

3. — Se, per ragione di forza maggiore, l'asportazione dei depositi non si potesse compiere prima della notte, si dovrà provvedere alla loro illuminazione in modo sufficiente.

4. — Lo spazio occupato dovrà essere sempre rimesso senza indugio in perfetto stato di pulizia.

5. — Sono esclusi dalla tolleranza i depositi di terra e quelli di materiali provenienti dallo spurgo e demolizione di fogne, i quali devono in ogni caso essere asportati direttamente e mai depositati sulla pubblica via.

ART. 37

Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere l'esecuzione, dovrà, osservato l'obbligo di cui al capoverso dell'art. 25, fare eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite e a togliere eventuali sconci.

In caso di inadempienza il Sindaco provvederà d'ufficio, e termini dell'art. 153 del T. U. della Legge Comunale e Provinciale del 1915, modificato con R. D. 30-10-1923 n. 2839 e dell'art. 76 della Legge sui Lavori Pubblici.

Trascorsi due mesi dalla interruzione delle opere e, salvo il caso che questa dipenda da causa di forza maggiore (che l'interessato dovrà specificare e dimostrare) sarà in facoltà del Sindaco di fare cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente concessa.

ART. 38

Le opere di riforma e di ricostruzione delle fronti dei fabbricati verso spazi pubblici devono incominciare appena compiuto l'impianto dell'assito e degli occorrenti ponti di servizio.

Interruzione dei lavori ed obblighi relativi.

Termini per la riforma delle facciate

ed essere continuate senza interruzione e ultimate nel più breve termine possibile.

ART. 39

Compiuti i lavori, il proprietario dell'edificio dovrà riconsegnare, perfettamente sgombra e ripulita, a tutte sue cure e spese, l'area pubblica che venne racchiusa nell'assito e comunque occupata per la fabbrica.

Le opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del proprietario pel quale venne fatta la manomissione; detta spesa quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico Municipale, fatta in base ad apposita tariffa, dovrà essere trattenuta sul deposito effettuato a norma dell'art. 31 e ove questo risulti insufficiente, dovrà essere rifusa entro quindici giorni dalla notifica dell'avviso di pagamento che verrà fatta al proprietario.

**Obbligo di ripristino
delle strade**

CAPO VI

SOLIDITÀ, SICUREZZA E DECORO DEI FABBRICATI

ART. 40

(Modificato con Deliberazione n. 564 del 16-3-1939)

Ogni opera edilizia deve eseguirsi in modo pienamente conforme ai progetti per i quali sia stato concesso il permesso e secondo le migliori norme dell'arte, ed avere tutti i requisiti necessari perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione.

Le nuove costruzioni non dovranno discostarsi troppo dalle caratteristiche dei fabbricati posti nella stessa zona, esse cioè dovranno, per quanto è possibile, uniformarsi al tipo degli ordinari caseggiati o ville esistenti nelle zone dove le costruzioni stesse devono sorgere.

Nella esecuzione di qualsiasi opera edilizia dovrà in particolare ottemperarsi a tutte le disposizioni contenute nel presente Regolamento e nel Regolamento Generale d'Igiene e dovranno osservarsi le seguenti norme tecniche stabilite dal Regio Decreto Legge 22 Novembre 1937 n. 2105:

**Obblighi generali per
l'esecuzione di opere
edilizie.**

a) E' vietato costruire edifici sul ciglio o al piede dei dirupi, su terreni di non buona consistenza e di eterogenea struttura, detritici o franosi, o comunque atti a scoscendere. Tuttavia è consentito di costruire edifici su appicchi di roccia compatta, sempre quando venga lasciata tra il ciglio ed il piedi degli edifici adeguata banchina o ritiro.

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

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

In ogni caso, ogni edificio deve avere fondazioni di buona struttura e poggianti su terreno stabile in modo da garantire l'edificio stesso da qualsiasi danno per eventuali infiltrazioni d'acqua o perdite di qualsiasi genere provenienti dalle condutture stradali dell'acqua o delle fogne. I proprietari degli edifici già costruiti dovranno provvedere con le opportune opere e dare alle fondazioni le buone condizioni di struttura e manutenzione su accennate.

c) Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera.

Nelle fondazioni devono essere sempre impiegate malte cementizie e comunque idrauliche, e queste devono essere preferite nelle murature di elevazione.

Nella muratura di pietrame è vietato l'uso di ciottoli di forma rotonda se non convenientemente spaccati. Quando il pietrame non presenta piani di posa regolari, la muratura stessa dovrà essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fascie continue di calcestruzzo di cemento dello spessore non inferiore a cm. 12 estesi a tutta la larghezza.

del muro e la distanza reciproca di tali corsi o fascie non dovrà essere superiore a metri 1,50 da asse ad asse.

I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario su di essi esistente non risulti superiore ad un sesto del carico di rottura del materiale di cui sono costituiti, e nello stabilire il numero e lo spessore dei muri si deve tener conto nei calcoli, anche dell'azione del vento.

d) Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali ove non siano munite di robuste catene.

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

e) Le travi in ferro dei solai a voltini o tavelloni devono appoggiare sui muri per almeno due terzi dello spessore dei muri stessi ed essere ancorate ai medesimi. Nel corpi di fabbrica multipli le travi degli ambienti contigui debbono essere almeno ogni m. 2,50 rese solidali fra loro in corrispondenza del muro comune di appoggio.

f) In tutti i fabbricati devono eseguirsi ad ogni ripiano ed al piano di gronda un telaio di cemento armato sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti. Tali telai debbono essere estesi a tutta la larghezza dei muri su cui poggiano ed avere un'altezza minima di cm. 20; la loro armatura longitudinale deve essere costituita da quattro tondini del diametro non inferiore a mm. 14 se di ferro omogeneo e a mm. 12 se di acciaio semiduro, mentre le legature trasversali debbono essere costituite da tondini del diametro non inferiore a mm. 5 posti a distanza non superiore a cm. 30.

g) I lavori di muratura, qualunque sia il sistema costruttivo adottato debbono essere sospesi nei periodi di gelo, nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al disotto di zero gradi centigradi.

Quando il gelo si verifichi solo per alcune ore della notte le opere in muratura ordinaria possono essere eseguite nelle ore meno fredde del giorno, purchè al distacco del lavoro, vengano adottati i provvedimenti di uso comune per difendere le murature dal gelo notturno.

h) Nelle strutture di cemento armato debbono essere osservate le prescrizioni per l'accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio vigenti al momento dell'inizio dei lavori.

Nelle calcolazioni delle murature in conglomerato cementizio armato dovranno adottarsi i carichi di sicurezza di Kg. 1.400 e 2.000 per centimetro quadrato rispettivamente per il ferro omogeneo e per l'acciaio semiduro.

I lavori devono essere diretti da un professionista autorizzato ai sensi delle prescrizioni sopra ricordate.

Per gli altri materiali da costruzione si dovranno osservare le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici.

ART. 41

(Modificato con la Deliberazione n. 485 del 25-7-1938)

**Strutture dei fabbricati
ad uso di abitazione**

I normali fabbricati ad uso di comune abitazione che comprendono fino a cinque piani al disopra del livello stradale devono essere costruiti in muratura ordinaria.

Solo in casi eccezionali possono essere autorizzate deroghe totali o parziali alla disposizione di cui al precedente comma, quando l'Amministrazione Comunale competente con Deliberazione da sottoporsi al visto dell'autorità tutoria, riconosca che ricorrano speciali circostanze per concedere la deroga stessa.

ART. 42

Obblighi di manutenzione

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in condizioni perfettamente rispondenti alle esigenze di sicurezza, d'igiene e di decoro pubblico, curando di mantenerlo in istato di perfetta conservazione e di assoluta pulizia.

ART. 43

**Provvedimenti contro i
pericoli per l'incolumità
pubblica**

Qualora al Sindaco pervenga denuncia che un edificio o qualche sua parte minacci rovina o che si compiano lavori in modo da destare preoccupazioni per l'incolumità delle persone e delle cose, egli incaricherà l'ufficio tecnico di fare le relative

contestazioni, e, ove la denuncia risulti fondata, ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i necessari provvedimenti, compreso eventualmente lo sgombrò dell'edificio, assegnando un congruo termine per l'attuazione dei lavori ritenuti indispensabili per assicurarne la stabilità. Trascorso infruttuosamente il detto termine, il Sindaco ordinerà la immediata esecuzione d'ufficio, a totale carico del proprietario inadempiente, e farà riscuotere le note delle spese coi privilegi delle pubbliche imposte, a sensi dell'art. 153, modificato con R. D. 30 dicembre 1923 n. 2339, della Legge Comunale e Provinciale.

Quando la denuncia suindicata venga presentata da privati interessati o inquilini, salvo casi gravi ed urgenti, dovrà essere corredata dal parere scritto di un tecnico. Le eventuali spese di trasferta sono a carico del proprietario dello stabile se la denuncia risulterà fondata e, in caso contrario del denunciante; in caso di mancato pagamento saranno rimosse con le norme e i privilegi legali.

ART. 44

Ogni focolare, camino, fornello, stufa o cucina dovrà avere sede sopra materiali incombustibili e dovrà essere fornito di un proprio condotto per la eliminazione del fumo e dei prodotti gassosi.

Tali condotti dovranno essere distinti per ogni apparecchio di riscaldamento, dovranno avere sezione circolare od almeno a spigoli arrotondati con le pareti intonacate anche all'interno quando siano ricavati nel vivo della muratura.

Essi dovranno emergere oltre il tetto non meno di un metro o non meno di due metri sulle terrazze ove non siano abitazioni; di metri 2,50 se sul terrazzo si elevino costruzioni abitabili, o di quelle maggiori altezze prescritte in casi speciali da altre disposizioni o giudicate necessarie dal Sindaco, in modo da evitare in ogni caso che le esalazioni ed il fumo abbiano a recare danno o molestia o pericolo agli edifici vicini.

Non dovranno mai essere addossati a travi, a pareti di legno, ad impalcature, ma dovranno da questa essere separati

Canne da fumo e fumaioli

mediante un massiccio di muro dello spessore minimo di 20 centimetri e nell'attraversare i solai e le soffitte dovranno essere difesi da una controcanna che li recinga completamente in maniera da creare un'intercapedine non minore di 3 cm.

Ogni cucina dovrà essere munita di cappa e gola da fumo od altro sistema di aspirazione capace di allontanare i prodotti della combustione, i gas, i vapori, gli odori provenienti dalla cottura delle vivande.

Le condotte da fumo di forni, panifici, grossi apparecchi di riscaldamento, di qualsiasi apparecchio, dove si sviluppi grande quantità di calore saranno separate dalle abitazioni con camera d'aria ventilata sufficientemente onde impedire incommode irradiazioni. Gli sbocchi dei grossi apparecchi da fumo dovranno trovarsi a non meno di tre metri distanti da qualsiasi finestra e dovranno elevarsi di almeno tre metri sopra il tetto più alto che si trovi entro un raggio di m. 25.

I fumaioli dovranno essere solidamente costruiti e posti in opera in modo da evitare i pericoli di caduta.

ART. 45

Camini industriali

Salvo speciali concessioni che il Sindaco potrà dare tenendo conto della natura dell'impianto, previo parere della Commissione Edilizia, i camini industriali, oltre a soddisfare a tutte le prescrizioni di cui all'art. 44 ed a quelle del Regolamento d'Igiene e di Polizia Urbana, devono avere dai confini della proprietà su cui sorgono, verso le proprietà vicine e verso le aree pubbliche, una distanza eguale almeno alla metà della loro altezza e devono elevarsi non meno di m. 10 sopra il tetto più alto che si trovi entro un raggio di m. 40. Essi dovranno inoltre essere muniti di parafulmine.

ART. 46

Scarico dei motori a scoppio

I gas di scarico dei motori a scoppio devono essere rimessi nell'atmosfera a mezzo di appositi tubi che si innalzino verticalmente e superino di due metri il culmine dei tetti dei fabbricati contigui.

ART. 47

I fabbricati contigui di nuova costruzione e quelli esistenti quando si provvede a sovraltarli e a ricostruzione del tetto, dovranno essere separati da muri tagliafuoco dello spessore di almeno m. 0,25 e dell'altezza di m. 0,60 sopra il tetto, salvo prescrizioni speciali. Se i fabbricati sono di differente altezza il muro tagliafuoco dovrà superare di almeno m. 0,60 il fabbricato più basso, quando la differenza di altezza sia inferiore a tale limite; se la differenza è superiore, il muro di divisione dev'essere costruito in modo da proteggere interamente, con uno spessore di almeno 15 centimetri di materiale resistente al fuoco, tutte le parti in legname dell'edificio, più elevato.

Ogni casa dev'essere munita di abbaino od altro facile accesso al tetto.

ART. 48

I tubi e tutti gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno degli edifici, e che sono in ambienti accessibili al pubblico — androni, cortili, scale, ecc. — devono essere in ferro od in ottone e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

Quando un tubo da gas debba essere incassato o debba attraversare una parete od una impalcatura, ovvero un vano non facilmente accessibile (un vespaio od altra intercapedine) dovrà in tutte le parti non ispezionabili, essere senza giunti.

Per l'esecuzione di impianti di condutture elettriche si dovranno seguire le norme dettate dall'Associazione Elettrotecnica Italiana.

Per linee di conduttura elettrica ad alta tensione (cioè superiore a 600 volts per corrente continua e a 300 per corrente alternata) oltre le altre prescrizioni della Associazione Elettrotecnica Italiana, si dovranno osservare quelle che saranno stabilite caso per caso.

ART. 49

Non sono permesse di regola installazioni di caldaie a vapore ad alta pressione (cioè maggiore di Kg. 2 per cmq.) in edifici di comune abitazione.

Muri tagliafuoco

Norme per gli impianti di condutture per gas e di condutture elettriche

Caldaie a vapore ad alta pressione

Locali di riunione - laboratori

ART. 50

I locali destinati a contenere 40 persone o più devono avere almeno due uscite, opportunamente ubicate e distanziate l'una dall'altra, con porte aprentisi dall'interno verso l'esterno e rispondere a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia, osservando per le eventuali porte esterne le prescrizioni del successivo articolo 83.

Per i laboratori potrà essere imposta tale cautela, anche se abbiano capacità inferiore a quella indicata nel comma precedente.

Costruzioni di legno

ART. 51

Le costruzioni esclusivamente o prevalentemente di legno o di altro materiale di facile combustione sono soggette a prescrizioni speciali caso per caso.

Fabbricati per uso di industrie e commercio

ART. 52

Quando una parte del fabbricato è adibita ad abitazione e l'altra a magazzino od opificio o fienile, le due parti devono essere separate da struttura a tagliafuoco e le aperture di comunicazione, nel minore numero possibile, devono essere munite di intelaiatura e di serriamenti resistenti al fuoco.

Locali per forni, fucine ecc.

ART. 53

I locali nei quali sono collocati i forni per pane, per pastificio o simili, o forni metallurgici, o fucine, fornelli di fusione e simili, nonchè le costruzioni in tali locali esistenti, devono essere in ogni loro parte di materiale resistente al fuoco.

Qualora non lo siano, dovranno essere conformati a quanto sopra entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Edifici per cui sono obbligatori gli impianti interni di spegnimento

ART. 54

Dovranno essere forniti di impianti di apposite prese di acqua sotto pressione e salvi i maggiori provvedimenti che possano essere prescritti dalla Commissione di Vigilanza per i luoghi di pubblico spettacolo:

a) collegi, pubblici dormitori, ecc.

b) grandi sale di riunione (capaci di almeno 150 persone), sale di cinematografo, da ballo, per rappresentazioni, anche se sia ammesso pubblico non pagante, grandi magazzini di vendita;

c) stabilimenti industriali, laboratori, officine che impieghino più di 150 operai, fatta eccezione per il caso in cui si lavorino materiali totalmente incombustibili;

d) grandi depositi di combustibili, grandi cataste di legno o di sughero.

Tali prese d'acqua degli impianti interni dovranno essere munite di raccordi uguali a quelli stabiliti dall'Amministrazione Comunale per il pubblico servizio di spegnimento, ed essere convenientemente corredate di tubo flessibile e di lancia.

Per gli edifici che ora non sono ancora forniti degli impianti interni come sopra, dovrà provvedersi entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

I grandi depositi di infiammabili dovranno essere dotati di opportuni sistemi di prevenzione e spegnimento degli incendi.

CAPO VII

NORME IGIENICO - EDILIZIE

ART. 55

Oltre alle prescrizioni del presente Regolamento, chi costruisce dovrà osservare le norme contenute nei Regolamenti di Igiene e di Polizia Urbana del Comune.

Regolamenti d'igiene e di polizia urbana

ART. 56

L'altezza massima degli edifici è in rapporto alla larghezza del tratto di strada cui fronteggiano.

Altezza dei fabbricati

Per edifici fronteggianti a strade, la cui larghezza sia minore od uguale a m. 12, l'altezza massima H che potranno raggiungere sarà espressa dalla relazione $H = 1,50 L$, ove L è la larghezza stradale. Per strade di larghezza maggiore di 12 metri l'altezza massima H sarà fornita dalla formula $H = 15 + 1/3 L$.

In ogni caso detta altezza dovrà essere contenuta nel limite minimo di metri 8 e massimo di metri 25, salvo le eccezioni appresso indicate.

L'altezza dei fabbricati sarà misurata sulla verticale mediana del prospetto dal suolo stradale sino al listello superiore della cornice di coronamento e alla linea di gronda del tetto.

La larghezza delle vie, tronchi di vie e piazze sarà la media delle misure prese lungo le normali dei due estremi del fabbricato, non tenendo conto della maggiore ampiezza eventualmente dovuta all'incontro di assi normali con vie trasversali.

(ART. 57) DEROGATO E SOSTIT.
CON DECRETO REG. N° 180

Deroghe

a) Si potrà superare il limite, non oltre però i quattro metri, in alcune parti di ciascuna fronte dell'edificio, purchè il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia ritenga che il complesso delle fronti presenti un insieme estetico soddisfacente.

del 25/10/73

b) Per ragioni di visuale di carattere paesistico e monumentale e di ambiente, il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, può limitare l'altezza degli edifici al disotto di quella consentita dal presente Regolamento, come pure può per la euritmia di speciali spazi, prescrivere determinate rispondenze di altezze e di linee, tra i vari edifici.

c) Quando un fabbricato d'angolo prospetti su due vie di larghezza diversa, l'altezza massima competente alla fronte sulla strada più larga potrà essere raggiunta (ove non ostino motivi di igiene, di estetica e di decoro) anche nella facciata prospiciente la via di minore larghezza, per una estensione però non maggiore del braccio di fabbrica verso la via più larga.

d) In alcuni casi speciali, quando trattisi di edifici di carattere monumentale o quando lo richiedano ragioni di necessità pubblica od esigenze artistiche, il Sindaco potrà consentire, sentita sempre la Commissione Edilizia una deroga alla disposizione dell'art. 56. Carattere monumentale potrà riconoscersi in quegli edifici che presentino grandiosità di proporzioni e particolare dignità di forma.

ART. 58

Non saranno permessi i piani in attico al disopra del coronamento se questo si trova ad una altezza del suolo stradale inferiore a metri 12. Potranno essere consentiti

Piani in attico

anche quando l'altezza del cornicione sia inferiore a metri 12 se ciò è richiesto da speciali esigenze di carattere estetico.

Potrà essere consentita la costruzione di piani in ritiro, purchè di altezza non superiore alla profondità del ritiro stesso e tale che lo stabile non venga a oltrepassare la complessiva altezza di metri 25.

ART. 59

Nei fabbricati di nuova costruzione i cortili dovranno preferibilmente essere aperti almeno da un lato. Essi dovranno avere un'area non minore della decima parte della somma delle superfici delle pareti che li circondano; la distanza dei punti medi dei lati contrapposti non dovrà essere inferiore a metri quattro.

L'altezza dei muri sarà misurata dal pavimento del cortile sino alla linea di gronda del tetto.

La superficie come sopra stabilita dei cortili dovrà essere netta da ogni sporgenza; sarà solo tollerata la gronda che insieme al canale non sporga più di 25 cm. dalla linea del muro.

Nei fabbricati esistenti, se la superficie dei cortili non comporta sopraelevazione di nuovo piano a norma delle prescrizioni precedenti, potranno eseguirsi sovralti in arretramento alla condizione che la nuova area arretrata, unita a quella del vecchio cortile, non risulti inferiore ad un decimo della somma delle superfici delle pareti esistenti, aumentata dalla somma delle superfici delle nuove pareti delimitanti il cortile.

La copertura dei cortili con invetriate non sarà concessa quando esclusivamente da essi traggano aria e luce gli ambienti che li circondano.

ART. 60

Nel caso di nuova costruzione saranno consentite le chiostrine o cavedi o pozzi di luce ristretti in limiti inferiori a quelli stabiliti per i cortili se esclusivamente destinati alla diretta illuminazione e aereazione di latrine, gabinetti da bagno, anticamera, corridoi di disimpegno, scale ed in generale di quegli ambienti non destinati ad abitazione, escluse quindi anche le cucine.

Cortili

Chiostrine

Dette chiostrine o pozzi di luce dovranno avere un'area non minore di un ventesimo della somma delle superfici delle pareti che li recingono e la distanza dei punti medi dei lati contrapposti non dovrà essere inferiore a metri 2,50. Quando trattasi di sventramenti, adattamenti o restauri di vecchi edifici, al fine di migliorarne le condizioni di ventilazione e di illuminazione, potranno essere consentiti cortili e chiostrine di nuova formazione aventi dimensioni minori di quelle soprascritte.

ART. 61

Pavimenti nei cortili ecc.

I cortili, i pozzi di luce ecc. dovranno essere pavimentati in modo da permettere il pronto scolo delle acque; ove siano molto vasti, avranno una zona pavimentata lungo i muri delle case larga almeno m. 1,50.

Tale disposizione si applica anche agli edifici già esistenti. Qualora dette superfici non si trovassero in tali condizioni, dovranno esservi uniformate nel termine di tre anni.

ART. 62

Costruzioni in arretramento

E' obbligatoria la costruzione a filo della linea stradale, quando non si stipuli convenzione fra tutti i frontisti di una strada o tronco di strada e coll'intervento del Comune per arretrare la linea di fabbrica dalla linea stradale, in modo da evitare la formazione di muri nudi di frontespizio.

Chi tuttavia intendesse arretrare il proprio fabbricato dalla linea di strada, potrà chiederne il permesso al Comune, il quale lo accorderà solo quando risulti garantito che si adotteranno tutti i provvedimenti necessari per evitare che rimangano scoperti muri nudi di frontespizio, provvedendo ad una razionale ornamentazione dei fianchi delle case laterali che per effetto dell'arretramento rimangono esposti alla pubblica vista.

Chi fabbrica in arretrato rispetto alla linea stradale deve mantenere la facciata parallela a detta linea ed in caso diverso deve adottare una disposizione che il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, giudichi rispondente ai concetti informativi del Piano Regolatore, specialmente nei riguardi dell'estetica.

In ogni caso si dovrà provvedere ad una decorosa sistemazione della zona in arretramento.

Se l'arretramento si fa a partire dal suolo, l'altezza massima dell'edificio arretrato sarà determinata in base alle norme

dell'art. 56, aggiungendo alla larghezza della via quella della zona di arretramento. Di questa maggiore larghezza non potranno beneficiare i proprietari degli edifici di fronte per dare a questi una maggiore altezza.

ART. 63

Nella esecuzione di ricostruzioni radicali, trasformazioni, miglioramenti, lavori di riparazione o di grande manutenzione, dovranno sempre osservarsi tutte le prescrizioni del presente Regolamento, a meno che non trattisi di fabbricati di eccezionale importanza artistica, storica e archeologica. Come pure è fatto obbligo, venuto il momento di rimediare ai guasti del tempo di ridurre o ricostruire gli edifici secondo le norme contenute nel presente Regolamento.

Ricostruzioni, trasformazioni e riparazioni delle case esistenti

ART. 64

Le scale dovranno essere di preferenza illuminate e arieggiate da finestre che si aprono verso cortili e chiostrine.

Scale e loro illuminazione

Se esse sono illuminate soltanto dall'alto mediante un lucernario, questo deve avere una superficie non minore dei due terzi dell'area del vano della scala, con sufficienti aperture per la ventilazione diretta dall'esterno. In questo caso i rampanti ed i ripiani dovranno lasciare un vano interno (trombe) minimo di larghezza non inferiore ad un metro.

I ripiani e i rampanti, a meno che non si tratti di scale di servizio, devono avere una larghezza non minore di un metro.

Le scale destinate a servire più di due appartamenti devono essere costruite con materiali resistenti al fuoco, ed il vano deve avere facile accesso da una strada o da cortili aperti.

ART. 65

L'altezza dei locali non potrà essere minore di m. 3,50 per il piano terreno e di m. 3,20 per i piani superiori e di m. 3 per l'ultimo piano. Detta altezza va misurata da pavimento a soffitto.

Altezze e superficie dei locali

Quando si tratta di edifici di particolare importanza ar-

chitettonica o quando ciò sia consigliato da speciali ragioni, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà consentire la esecuzione di edifici con uno o più piani intermedi di altezze inferiori a quelle suindicate, ma in tal caso la cubatura dei vani non potrà essere minore di mc. 25.

(La Deliberazione n. 1522 del 17-10-1951 modifica, per quanto riguarda le costruzioni INA-Casa ed in genere le costruzioni a tipo popolare, anche se di iniziativa privata, l'art. 65 del Regolamento Edilizio Urbano nel senso che l'altezza stabilita per i piani superiori in m. 3,20 sia ridotta a m. 2,90.

Detta deroga, giustificata dalla necessità di favorire e incrementare l'edilizia popolare, ha validità per soli 5 anni).

ART. 66

Salubrità dei fabbricati

I locali di abitazione debbono avere muri e serramenti esterni di spessore, qualità e costruzione idonei e sufficienti a ben proteggere dalle vicissitudini atmosferiche; pareti e soffitti intonacati e imbiancate a calce ove non siano meglio decorate. Sono tollerate le tappezzerie con carte o stoffe purché non tinte con colori contenenti preparati di arsenico.

I locali ad uso di abitazione non dovranno mai avere una superficie di pavimento inferiore a metri quadri 9 ed una larghezza media inferiore a m. 2.

Ogni appartamento per abitazione dovrà avere almeno una camera con una superficie di almeno mq. 16.

Nessun muro esterno potrà mai avere spessore inferiore a 40 cm. a meno che non si tratti di costruzioni in conglomerato cementizio, nel quale caso i muri esterni dovranno essere costruiti con intercapedine.

L'ultimo piano dei fabbricati dovrà avere una camera d'aria tra il soffitto ed il sovrastante terrazzo.

Qualunque locale di abitazione temporanea, diurna o notturna dovrà essere illuminato e ventilato con una o più finestre dall'esterno e cioè da vie o da cortili.

La superficie illuminante delle finestre non potrà essere inferiore ad 1/8 di quella del pavimento dell'ambiente. Quando gli ambienti abbiano una sola finestra, questa non dovrà mai avere una superficie illuminante netta inferiore a mq. 2.

Tutti gli ambienti dei qualsiasi edificio devono essere pavimentati; il pavimento dei locali di abitazione sarà di materiale impermeabile, non polveroso, privo di scabrezze e discontinuità.

Tutti i locali terreni, destinati ad abitazione, devono essere cantinati o muniti di vespaio di altezza non minore di m. 0,30 ed avere il loro piano di calpestio almeno metri 0,40 sul piano stradale. Si fa eccezione per le case fronteggianti strade a forte pendio per le quali si ammette che il pavimento dei locali terreni destinati ad abitazione possa in qualche parte trovarsi sino ad un metro sotto il piano stradale, purchè le pareti interrate siano separate dal terreno circostante da una intercapedine larga almeno metri uno e profonda almeno m. 0,30 sotto il livello del pavimento.

E' vietato costruire fabbricati per uso di abitazione contro rialzi montuosi o terrapieni se non ad una distanza dal ciglio inferiore del pendio o della scarpata pari ad un terzo della altezza del fabbricato e non mai minore di m. 3.

Se il fabbricato non dovrà essere adibito per uso di abitazione potrà consentirsi che esso venga costruito addossato a rialzi montuosi o terrapieni, ma dovranno essere costruiti gli opportuni muri di sostegno con canali di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o d'infiltrazione e finiti con intonaco impermeabile.

ART. 67

Ogni appartamento destinato ad abitazione dovrà essere provveduto di cucina situata in apposito locale avente tutti i requisiti delle camere di abitazione. I banchi da fuoco avranno superficie liscia e impermeabile con mattonelle lucide o con altro idoneo materiale. Nelle stesse condizioni si dovranno tenere le pareti cui sono addossati i banchi medesimi e gli acquai per un'altezza non minore di m. 0,40 da essi. Ogni cucina dovrà essere munita di una finestra avente i requisiti indicati all'articolo 66.

Cucine

ART. 68

Latrine

Ogni fabbricato destinato ad abitazione dovrà avere una latrina per ogni appartamento, opportunamente collocata e con porta verso un corridoio od altro disimpegno.

Gli ambienti di latrina debbono avere le dimensioni di almeno mq. 1,50 col lato minimo di almeno m. 1.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti delle latrine almeno fino all'altezza di m. 1,60 devono essere costituiti da materiali impermeabili, lisci e di facile lavatura.

Le pareti divisorie tra le latrine e gli altri locali devono avere lo spessore non inferiore a metri 0,10.

Le latrine devono ricevere aria e luce direttamente dallo esterno a mezzo di finestra, che deve avere una superficie proporzionata alle dimensioni dell'ambiente ed in nessun caso inferiore a mq. 0,50. Non sono permesse le latrine in bussola isolate, nei ballatoi ecc. o comunque al di fuori del corpo del fabbricato.

ART. 69

Stenditoi

Le case di nuova costruzione per uso di abitazione che non siano dotate di cortili e che non siano circondate da giardino di cui tutti gli inquilini possano servirsi per sciorinare i panni, dovranno avere delle terrazze accessibili da tutti gli appartamenti a ciascuno dei quali deve esserne assicurato l'uso.

CAPO VIII

OPERE ESTERNE DEL FABBRICATO

ART. 70

Rispetto del decoro edile

Tutte le parti dell'edificio destinate a rimanere visibili permanentemente da vie o spazi pubblici, compresi i muri di frontispizio in sopralzo rispetto agli stabili limitrofi, devono, con speciale riguardo al luogo in cui sorgono detti edifici, corrispondere alle esigenze del decoro edile per ciò che si riferisce ai materiali da impiegarsi, alle linee ornamentali, alle tinte, alle decorazioni, ecc. che dovranno essere per sè stesse decorose e rispondenti alle esigenze estetiche.

Dell'osservanza di tale norme è, per ciascun edificio, responsabile il proprietario, salvo quanto è stabilito dal secondo comma dell'art. 62.

E' in facoltà del Comune ingiungere sistemazioni di fronti di edifici che non rispondono alle prescrizioni del presente articolo, anche quando si tratti di edifici già esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

ART. 71

I fabbricati di nuova costruzione dovranno avere la fronte su aree pubbliche, o private aperte al pubblico, di una larghezza non inferiore a metri 12.

Così pure non sarà permessa la sopraelevazione delle case esistenti se non hanno una fronte larga almeno 10 metri.

Per poter sopraelevare un fabbricato avente una fronte minore di m. 10, qualora il fabbricato trovisi contiguo ad altri fabbricati aventi lo stesso numero di piani, dovrà preventivamente raggiungersi l'accordo coi proprietari di questi ultimi, e la sopraelevazione dovrà eseguirsi contemporaneamente, in modo che il prospetto risulti come un unico corpo architettonico della larghezza non minore di m. 10.

Qualora il fabbricato da sopraelevare trovisi contiguo ad un altro fabbricato avente un numero maggiore di piani, si potrà procedere alla sua sopraelevazione anche se la sua fronte non abbia la voluta larghezza di m. 10, soltanto nel caso che sia possibile attenersi alle stesse linee architettoniche del fabbricato più alto, in modo che, a sopraelevazione ultimata, il sovrizzo appaia come un unico fabbricato con quello contiguo.

Soltanto nel caso che il fabbricato da sopraelevare con fronte minore di 10 metri si trovi fra due fabbricati aventi un numero maggiore di piani e che sia dimostrata la impossibilità di dare al sovrizzo le stesse linee architettoniche di uno dei due fabbricati contigui, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà concedere una deroga alle predette disposizioni e consentire la sopraelevazione, la cui altezza non potrà però superare quella del fabbricato contiguo più alto.

Larghezza delle fronti

ART. 72

Limiti di sporgenza delle decorazioni

a) Le decorazioni degli edifici e gli infissi di qualunque genere fino all'altezza di m. 2,20 dal suolo pubblico, non devono sporgere più di m. 0,10 sull'area pubblica.

b) Oltre l'altezza di metri 2,20 sino a quella di metri 4,00 non saranno consentiti sporti maggiori di cm. 30.

c) Per altezze superiori a m. 4,00 l'oggetto non potrà mai eccedere il limite di m. 1,20.

d) Lo zoccolo, gli avancorpi, i pilastri od altra parte sporgente non potrà crearsi se non su suolo proprio.

L'altezza si misura verticalmente dal marciapiede alla faccia inferiore della sporgenza. Nello sporto è compreso anche quello del piovente destinato a proteggere le sottostanti modanature.

Eccezionalmente, allorquando ricorrano speciali esigenze e sempre sentita la Commissione Edilizia, potrà il Sindaco consentire qualche deroga alle precedenti disposizioni, purchè la ampiezza della via o della piazza su cui l'edificio prospetta lo permetta, fermo restando l'obbligo del compenso dovuto per l'occupazione di suolo pubblico.

ART. 73

Contorni delle aperture

Verso la pubblica via, nel pianterreno dei fabbricati anche se costruiti in arretramento della linea stradale, i contorni delle aperture di porte, botteghe, finestre, cornici ed altri sporti, dovranno essere in pietra naturale od artificiale di provata solidità.

ART. 74

Zoccolo

Lo zoccolo, così delle case come dei muri di cinta deve essere costruito con lastre e conci lavorati e con altri materiali duri e resistenti ed avere un'altezza di almeno m. 0,50.

Questa disposizione vale anche per i fabbricati costruiti in arretramento, quando la zona di arretramento non venga recinta.

Quando trattasi di fabbricati, di scarsa importanza o posti in località eccentriche, il Sindaco, sentita la Commissione

Edilizia, potrà concedere deroghe alle disposizioni contenute in questo articolo e a quelle dell'articolo precedente.

ART. 75

I balconi o terrazzini pensili, sia aperti che chiusi (bow-windows) prospicienti spazi pubblici, devono avere il piano della soglia ad altezza non inferiore ai m. 4,00 dal piano del marciapiede stradale ed una sporgenza non maggiore di m. 1,20 dalla linea di proprietà.

I balconi chiusi devono avere dagli edifici confinanti una distanza non minore di 3 metri. Il Sindaco può, per speciali ragioni architettoniche e sentita la Commissione Edilizia, consentire deroghe alle norme predette.

ART. 76

Nelle vie larghe non più di 8 metri, la costruzione dei balconi o terrazzini aperti può essere limitata; quella dei balconi chiusi è vietata. In dette vie il Sindaco può limitare anche la sporgenza delle cornici di gronda.

ART. 77

Tutte le coperture di edifici devono essere munite di canali di gronda e di scolo sufficienti ad allontanare rapidamente le acque pluviali.

Le gronde di struttura muraria debbono avere il frontellino costruito in pietra naturale od artificiale di provata solidità, o in terracotta, ed essere muniti di canali di materiale impermeabile per lo scarico delle acque piovane. Dai canali suddetti le acque devono essere immesse negli appositi condotti sotterranei a mezzo di tubi verticali, i quali, nella parte inferiore, sino all'altezza di m. 2,00 dal suolo, non debbono sporgere dal muro. I tubi non devono trovarsi a contatto con le pareti della rispettiva incassatura e debbono essere collegati con la fognatura. E' vietato immettere acque di rifiuto nei canali pluviali.

Balconi

Facoltà di vietare la costruzione dei balconi

Gocciolatoi - Canali di gronde e tubi pluviali

**Inonaco e coloriture
dei muri**

ART. 78

Tutti i muri di fabbrica, ad eccezione di quelli in pietra da taglio e con mattoni di paramento o in pietra artificiale debbono, quando siano visibili da spazi pubblici, essere intonacati e convenientemente decorati.

Le fronti esterne degli edifici formanti in complesso un corpo architettonico, spettino esse ad uno o più proprietari, devono rispondere a tale unità di concetto architettonico anche nelle tinte. In caso di disaccordo tra i vari proprietari spetta al Sindaco stabilire la tinta da adottare, la quale dovrà essere conservata uniforme anche nel caso di restauri parziali della facciata. Dieci giorni prima di addivenire alla tinteggiatura delle fronti degli edifici prospicienti verso il suolo pubblico o da questo visibili, si dovrà chiedere il nulla osta al Sindaco presentando regolare denuncia come è prescritto dall'articolo 2, accompagnata dal campione delle tinte da impiegarsi.

**Manutenzione delle
facciate**

ART. 79

Le pareti degli edifici offerte comunque alla pubblica vista o visibili da luoghi frequentati dal pubblico dovranno essere mantenute costantemente in buon ordine.

In particolare dovranno senz'altro essere restaurate e ricolorite tutte le parti di facciata visibili al pubblico danneggiate per vetustà, per cattiva costruzione o per caduta di intonaco, quelle manomesse per riparazioni, per nuovi impianti, per collocamento di infissi, di supporti, di serramenti, per applicazione di insegne, mostrine ecc.

Tutte le facciate che non rispondano alle condizioni di cui sopra o comunque non presentino un aspetto decoroso, dovranno essere restaurate e colorite entro il termine che il Sindaco fisserà con apposite ordinanze.

**Nulla osta per decora-
zioni pittoriche ed al-
tri ornamenti.**

ART. 80

Non si possono eseguire sulle facciate delle case o su altri muri esposti alla pubblica vista decorazioni pittoriche od ornamenti di qualunque genere o restaurare quelli esistenti senza

avere prima presentato al Sindaco i relativi disegni (occorrendo anche i colori) e ottenuto il nulla osta.

ART. 81

E' vietato applicare tubazioni per acqua e per gas sulle facciate verso strada. E' altresì vietato costruire canne da fumo applicate alla parete esterna od anche incassate nei muri prospicienti la pubblica via; potranno tollerarsi solo quando siano applicata, per il loro intero sviluppo, una controcanna in modo che vi sia una intercapedine di almeno 3 cm. nella quale possa circolare l'aria.

Tubazione di gas e acqua e canne da fumo sulle facciate

ART. 82

Gli infissi che debbono applicarsi alle fronti delle case in modo che siano comunque visibili da spazi pubblici, dovranno anche nei riguardi dell'estetica, ottenere il nulla osta del Sindaco, il quale può anche richiedere la presentazione del relativo disegno.

Infissi

ART. 83

Tutte le aperture di porte o di botteghe verso strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, eccetta che l'apertura verso l'esterno sia richiesta da ragioni di sicurezza (per esempio nel caso di teatri e cinematografi). Ma anche quando l'apertura verso l'esterno è richiesta da ragioni di sicurezza, in generale non si consente di aprire chiudende sull'area stradale, per l'evidente pericolo che esse presentano per la viabilità. In questi casi si concilia il rispetto delle norme sancite nel presente articolo colle esigenze della previsione dei pericoli dipendenti dall'incendio, costruendo dietro le ordinarie chiusure che si aprono verso l'interno altre chiusure montate su bussola, ma aprentesi verso l'esterno, entro il filo del fabbricato. Nelle ore di spettacolo si lascerà aperta la porta esterna in modo che la sola efficace risulti la interna; nelle ore di chiusura dell'esercizio funzionerà la porta ordinaria.

Serramenti

Anche le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano all'esterno verso strada, ad altezza minore di m. 3.00.

Sono vietati i sistemi di chiusura delle botteghe, porte e finestre terrene di cui sopra con ante trasportabili.

Le porte d'ingresso degli appartamenti di abitazione posti a piano terreno non potranno mai aprirsi direttamente sulla strada e servire per dare luce ed aria alle abitazioni medesime.

E' pertanto vietato adibire ad abitazioni i locali costruiti per uso di negozio, magazzino od altro, per i quali è stato consentito l'accesso diretto dalla strada.

ART. 84

Pensiline

Senza speciale permesso non possono collocarsi sulle fronti dei fabbricati, tettoie pensili (pensiline). Queste dovranno essere costruite in maniera da lasciare un'altezza libera non minore di m. 3,50 nella parte in corrispondenza delle mensole.

La loro sporgenza non dovrà mai sorpassare i m. 2,50 ed in ogni caso dovrà rimanere inferiore alla larghezza del marciapiede sottostante.

Le mensole, i sostegni e gli accessori non potranno essere collocati ad altezze minori di m. 3,00 dal livello del marciapiede.

Le dette pensiline dovranno di regola essere munite di speciali condotti laterali per lo scarico delle acque pluviali in tubi di discesa incassati nel muro di facciata.

Quando le coperture siano a vetri, questi dovranno essere retinati interamente. Tutte le pensiline saranno collocate in maniera da non nascondere fanali di pubblica illuminazione, cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri di interesse pubblico.

La concessione sarà sempre precaria ed il Sindaco stabilirà caso per caso le modalità della concessione stessa, fissando in riconoscimento della precarietà un canone ragguagliato alla estensione della pensilina in rapporto all'importanza della via o piazza su cui essa dovrà sorgere.

Il tipo della pensilina dovrà per la forma, per la qualità, per la natura dei materiali e per ogni altro particolare non contrastare all'architettura del fabbricato, e dovrà quindi assoggettarsi all'approvazione del Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia.

CAPO IX

NORME SPECIALI PER I QUARTIERI A GIARDINO

ART. 85

Ai fini dell'obbligatorietà delle norme contenute nel presente capo, si considera quartiere a giardino quello destinato a occupare per intero un'area formante isolati delimitati da strade pubbliche aperte o da aprire secondo i Piani Regolatori e di ampliamento, oppure anche da nuove strade da introdursi in correlazione alle reti stradali dei Piani stessi.

Per la larghezza delle strade valgono le disposizioni dell'art. 95; ma il Sindaco sentita la Commissione Edilizia può prescrivere larghezze maggiori.

Se il quartiere a giardino è previsto dalla legge del Piano Regolatore, valgono le norme ivi fissate e, in quanto non contrastino con esse e siano applicabili, le norme contenute nel presente capitolo.

In caso diverso i proprietari dell'area sulla quale si intende costruire un quartiere a giardino devono presentare al Sindaco il relativo progetto d'insieme e di lottizzazione e ottenuta l'approvazione, potranno sull'area stessa costruire solamente edifici rispondenti alle norme del presente capo.

ART. 86

Gli edifici non devono avere più di tre piani, compreso il terreno, debbono potersi contenere planimetricamente entro un quadrato di m. 30 di lato e non devono occupare più di $1/5$ dell'area del lotto su cui sorgono, netta di strade, anche private.

ART. 87

Gli spazi circostanti agli edifici o tra essi compresi devono essere sistemati e mantenuti decorosamente a giardini, escluso qualsiasi deposito, sia pure provvisorio, di materiale od altro.

ART. 88

La distanza minima della strada e degli edifici fra loro, fatta eccezione per le edicole di portineria, deve essere:

a) di m. 4 nel senso normale alla strada e di m. 8 nel senso parallelo per gli edifici di un solo piano;

*Are e strade per i
quartieri a giardino*

*Edifici dei quartieri a
giardino*

*Spazi intermedi e cir-
costanti*

*Distanze minime tra
gli edifici*

b) rispettivamente di metri 7 e 14 per gli stabili a due o tre piani.

La distanza di cui sopra risulterà dalla distanza che compete all'edificio che ha maggior numero di piani.

Lo spazio intercedente tra gli edifici, potrà occuparsi con scalinate o con pensiline fino a raggiungere 1/5 della sua larghezza.

ART. 89

Sopraelevazione del pianterreno

Il pavimento del pianterreno dev'essere sopraelevato di almeno m. 0,50 sul piano del terreno circostante, fatta eccezione per i locali non facenti parte dell'abitazione.

ART. 90

Separazione dei vari lotti

I lotti dovranno essere separati dalla strada mediante cancellata.

Le cancellate o le reti metalliche separanti i vari lotti fra loro non potranno superare l'altezza di m. 3,50 compreso lo zoccolo che non potrà superare l'altezza di m. 1,50.

Sono vietate le separazioni con muratura piena.

ART. 91

Applicabilità delle norme generali

Anche ai quartieri giardino sono applicabili le norme generali stabilite nel presente Regolamento,

CAPO X

CASE DELLE FRAZIONI E CASE POPOLARI

ART. 92

Deroghe per le case popolari e delle frazioni

Ad agevolare le costruzioni delle case di carattere popolare ed economico o delle case nelle frazioni, il Sindaco sentiti i pareri degli Uffici competenti e della Commissione Edilizia, potrà, caso per caso, autorizzare quelle deroghe alle disposizioni del presente Regolamento, le quali senza menomare le esigenze dell'igiene, procurino una economia di costruzione, o l'adattamento a particolari condizioni ambientali.

CAPO XI

DISPOSIZIONI VARIE

ART. 93

Il Comune assegna ad ogni fabbricato il numero civico e fa apporre a proprie spese l'indicatore del numero segnato.

Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo e a mantenerlo sempre nel posto ove fu collocato, in modo facilmente visibile.

In caso di demolizione dei fabbricati che non debbano essere più costruiti, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Comune il numero od i numeri civici che vengono così ad essere aboliti e restituire i corrispondenti indicatori.

Quando si costruiscano nuovi fabbricati sopra aree nude fronteggianti spazi pubblici, i proprietari devono domandare al Sindaco i numeri civici da applicarsi alle porte d'ingresso dei fabbricati medesimi.

ART. 94

Al Sindaco è riservata, per ragioni di pubblico servizio, e quando non si possa meglio provvedere in altro modo, la facoltà di fare applicare, previo avviso agli interessati e dietro parere della Commissione Edilizia, alle fronti dei fabbricati o delle costruzioni, di qualsiasi natura, prospettanti le pubbliche vie, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi stradali e di traffico.

Questi indicatori ed apparecchi vengono applicati a spese del Comune nei luoghi stabiliti dal Sindaco.

ART. 95

I proprietari prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte della fronte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi indicatori di cui all'articolo precedente, dovrà darne avviso al Sindaco, il quale prescriverà, nel più breve tempo possibile, i provvedimenti del caso.

Numero civico dei fabbricati

Apposizione di indicatori e di altri apparecchi

Obblighi relativi ai proprietari

ART. 96

Apertura di strade private

Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata od anche solo iniziare la costruzione, devono presentare al Sindaco il relativo progetto e ottenerne l'approvazione.

ART. 97

Larghezza delle strade private

Le strade costruite entro il perimetro del Piano Regolatore e di ampliamento ed anche nella zona immediatamente adiacente, dovranno essere in piena conformità ed in correlazione organica con detti piani; dovranno avere una larghezza non minore di 12 metri, riducibili sino ad 8 metri per le strade fiancheggiate da zone a giardino, e dovranno essere chiuse nella parte comunicante con lo spazio pubblico, con cancello, il cui disegno dovrà essere prima approvato dal Sindaco.

Le case e le costruzioni in genere che dovessero sorgere lungo le strade approvate come sopra, saranno soggette alle disposizioni vigenti, come se prospettassero uno spazio pubblico.

ART. 98

Chiusura delle vie private esistenti

Anche le vie private già esistenti e comunicanti con le vie o piazze pubbliche dovranno, ove siano a fondo cieco, essere chiuse con cancello, da eseguirsi in conformità a disegno approvato.

ART. 99

Accesso agli edifici non fronteggianti spazi pubblici

Chi intendesse di fabbricare in aree non fronteggianti strade o piazze già aperte al pubblico passaggio, dovrà prima comprovare di avere stabilito col Comune gli accordi per un eventuale accesso al costruendo edificio da strada pubblica esistente, o da strada privata al pubblico passaggio. Tale obbligo è da osservarsi anche per le costruzioni che si volessero eseguire secondo le linee del Piano Regolatore, eccetto che prima dell'inizio dei lavori, siano intervenuti col Comune accordi per la esecuzione del Piano stesso.

Non sono applicabili le disposizioni di questo articolo alle costruzioni che si trovano oltre i limiti del piano di ampliamento o zone abitate.

Sino a che non sia approvato il Piano Regolatore le disposizioni del presente articolo e quelle dell'art. 96 si applicheranno nella zona compresa fra lo Stagno di Santa Gilla, il canale della Palafitta, la strada Comunale «Sa Perda Bianca», la strada Comunale di «Guadazzonis», la strada Comunale «Is Arenas», la strada Comunale di «Terramaini» sino al passaggio a livello delle Ferrovie Complementari, posto nella strada di Cagliari-Quartu, e una linea retta che partendo da questo punto va a incontrare la casa Montaldo, posta a Nord di Monteclaro, e un'altra retta che da detta casa va alla casa Ciarella, fra le strade Provinciali di Elmas e Monastir e una ultima retta che raggiunge la peschiera di Santa Gilla.

Inoltre dette disposizioni dovranno pure osservarsi nelle zone costituite da una striscia profonda metri 50 a destra ed a sinistra della strada provinciale per Pirri, della strada Nazionale per Quartu e delle strade di San Bartolomeo e del Poetto, sino al limite territoriale del Comune.

CAPO XII

SORVEGLIANZE E CONTRAVVENZIONI

ART. 100

Gli Uffici Tecnico, d'Igiene e Polizia sorvegliano, ciascuno secondo le proprie competenze, che le opere siano eseguite con le modalità prescritte nel permesso rilasciato, in conformità al progetto approvato e seguendo tutte le norme regolamentari prescritte per la esecuzione delle opere.

A tale scopo i luoghi ed i cantieri in cui si eseguono i lavori devono essere sempre accessibili ai funzionari di detti Uffici ed il proprietario e l'assuntore dei lavori dovrà esibire, a richiesta, i tipi del progetto approvato, il relativo permesso per l'esecuzione delle opere e fornire tutti gli schiarimenti del caso.

E' in facoltà del Sindaco di far procedere a ispezioni nei fabbricati esistenti ogni qual volta ne appaia l'opportunità per ragioni di pubblico interesse e di ingiungere i provvedimenti del caso.

Visite ed ispezioni alle case

L'Ufficio di Polizia è tenuto a denunciare al Sindaco le costruzioni iniziate senza il prescritto permesso. Tale denuncia può essere fatta dai funzionari dell'Ufficio Tecnico o dell'Ufficio d'Igiene o di quello dell'Imposta di Consumo.

ART. 101

(Modificato con la Deliberazione n. 564 del 16-3-1939)

Constatata la inosservanza alle disposizioni regolamentari o la inadempienza alle diffide intimale dal Sindaco o la mancata rispondenza delle opere ai progetti approvati, verrà dal funzionario Comunale elevata contravvenzione e fatta relazione al Sindaco, il quale impartirà le opportune disposizioni conformemente al disposto dell'art. 52 della Legge Comunale, facendo eventualmente sospendere l'esecuzione dei lavori.

I contravventori a tenore dell'art. 106 del Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale saranno soggetti alle pene ivi previste.

Le contravvenzioni potranno essere conciliate sotto la condizione che il contravventore entro un termine da prefiggersi elimini le conseguenze della trasgressione e lo stato di fatto che la costituisce salvo, se del caso, l'applicazione dell'art. 55 di detta Legge Comunale e Provinciale.

Contro l'ordinanza di sospensione dei lavori, da notificarsi al proprietario nel domicilio eletto nella domanda di autorizzazione, è ammesso ricorso al Prefetto il quale decide con provvedimento definitivo. Il ricorso non ha effetto sospensivo.

Qualora vengano iniziati i lavori senza autorizzazione, ovvero vengano proseguiti quelli per i quali sia stata notificata ordinanza di sospensione, il Sindaco ordina la demolizione a spese del controventore, senza pregiudizio delle sanzioni penali di cui all'art. 106 del Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale e di quelle maggiori contenute in altri provvedimenti Legislativi.

L'ordinanza del Sindaco ha carattere di provvedimento definitivo.

CAPO XIII

ENTRATA IN VIGORE

Art. 102

Il presente Regolamento andrà in vigore nel trentesimo giorno dalla sua pubblicazione nell'Albo Pretorio a norma dell'art. 129 del Regolamento per la Legge Comunale e Provinciale.

Le costruzioni che all'attuazione del presente Regolamento siano già state iniziate in seguito a permessi ottenuti in base a Regolamenti precedenti, potranno essere ultimate in conformità dei relativi progetti.

Art. 103

Dal giorno dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio restano abrogati:

a) Il Regolamento Edilizio deliberato dal Consiglio Comunale in adunanza del 4 luglio 1899, approvato dalla Giunta Provinciale Amministrativa con decreto del 10 agosto successivo e sanzionato dal Ministero dei Lavori Pubblici il 6 ottobre dello stesso anno.

b) ogni altra disposizione che riguardi la stessa materia e sia incompatibile con quella del Presente Regolamento.

Regolamenti e disposizioni abrogate

INDICE DELLE MATERIE

CAPO I — DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 — Oggetto	pag. 5
» 2 — Denuncia delle opere	» 5
» 3 — Lavori in edifici aventi pregi artistici	» 6
» 4 — Modalità per le denunce	» 6
» 5 — Progetti	» 7

CAPO II — UFFICIO TÉCNICO E SUE ATTRIBUZIONI

Art. 6 — Esame delle denunce	pag. 9
» 7 — Verifica delle nuove costruzioni e osservanza del Regolamento Edilizio	» 9
» 8 — Estratti del piano Regolatore	» 10
» 9 — Richiesta e consegna di punti fissi	» 10

CAPO III — COMMISSIONE EDILIZIA E SUE ATTRIBUZIONI

Art. 10 — Costituzione della Commissione Edilizia	pag. 10
» 11 — Durata in carica	» 11
» 12 — Adunanza, deliberazioni e loro validità	» 11
» 13 — Attribuzioni della Commissione Edilizia	» 11
» 14 — Processi verbali delle adunanze	» 12
» 15 — Progetti di opere di particolare importanza	» 13
» 16 — Astensione dei singoli membri	» 13
» 17 — Approvazione e ritiro dei progetti	» 13
» 18 — Limite di validità dell'approvazione	» 13
» 19 — Indicazioni false, incomplete o inesatte	» 14

CAPO IV — RILASCIO DEI PERMESSI

Art. 20 — Divieto per l'esecuzione delle opere	» 14
» 21 — Rilascio dei permessi e inizio dei lavori	» 14
» 22 — Variazioni di progetti	» 15
» 23 — Limiti e validità dei permessi	» 16
» 24 — Effetti dei permessi	» 16
» 25 — Denuncia dell'inizio e dell'ultimazione delle opere	» 16
» 26 — Obbligo di osservare il presente regolamento — Eccezioni	» 16
» 27 — Provvedimenti per opere arbitrarie	» 17

**CAPO V — PRESCRIZIONI CONCERNENTI LA ESECUZIONE
DELLE OPERE**

Art.	28 — Cautele contro danni e molestie	pag. 17
»	29 — Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici	» 17
»	30 — Costruzioni di assiti	» 18
»	31 — Norme per la costruzione degli assiti — Segnali e lanterne, affissioni sugli assiti	» 18
»	32 — Ponti di servizio	» 19
»	33 — Norme per la loro costruzione — Prove di resistenza	» 20
»	34 — Scale aeree — Ponti mobili, ecc.	» 21
»	35 — Cautele da seguire nelle opere di demolizione	» 21
»	36 — Divieto di ingombrare spazi pubblici	» 21
»	37 — Interruzione dei lavori ed obblighi relativi	» 22
»	38 — Termine per la riforma delle facciate	» 22
»	39 — Obbligo di ripristino delle strade	» 23

**CAPO VI — SOLIDITÀ SICUREZZA E DECORO
DEI FABBRICATI**

Art.	40 — Obblighi generali per l'esecuzione di opere edilizie	» 23
»	41 — Strutture dei fabbricati ad uso abitazione	» 26
»	42 — Obblighi di manutenzione	» 26
»	43 — Provvedimenti contro i pericoli per l'incolumità pubblica	» 26
»	44 — Canne da fumo e fumaioli	» 27
»	45 — Camini industriali	» 28
»	46 — Scarico dei motori a scoppio	» 28
»	47 — Muri tagliafuoco	» 29
»	48 — Norme per gli impianti di condutture per gas e di condutture elettriche	» 29
»	49 — Caldaie a vapore ad alta pressione	» 29
»	50 — Locali di riunione — Laboratori	» 30
»	51 — Costruzioni in legno	» 30
»	52 — Fabbricati per uso di industria e commercio	» 30
»	53 — Locali per forni, fucine, ecc.	» 30
»	54 — Edifici per cui sono obbligatori gli impianti interni di spegnimento	» 30

CAPO VII — NORME IGIENICO - EDILIZIE

Art.	55 — Regolamenti di Igiene e di Polizia Urbana	pag. 31
»	56 — Altezza dei fabbricati	» 31
»	57 — Deroche	» 32
»	58 — Piani in attico	» 32
»	59 — Cortili	» 33

Art. 60	— Chiostrine	pag. 33
» 61	— Pavimenti nei cortili, ecc.	» 34
» 62	— Costruzioni in arretramento	» 34
» 63	— Ricostruzioni, trasformazioni e riparazioni delle case esistenti	» 35
» 64	— Scale e loro illuminazione	» 35
» 65	— Altezza e superficie dei locali	» 35
» 66	— Salubrità dei fabbricati	» 36
» 67	— Cucine	» 37
» 68	— Latrine	» 38
» 69	— Stenditoi	» 38

CAPO VIII — OPERE ESTERNE DEL FABBRICATO

Art. 70	— Rispetto del decoro edile	» 38
» 71	— Larghezza delle fronti	» 39
» 72	— Limite di sporgenza delle decorazioni	» 40
» 73	— Contorni delle aperture	» 40
» 74	— Zoccolo	» 40
» 75	— Balconi	» 41
» 76	— Facoltà di vietare la costruzione dei balconi	» 41
» 77	— Gocciolatoi — Canali di gronda e tubi pluviali	» 41
» 78	— Intonaco e coloritura dei muri	» 42
» 79	— Manutenzione delle facciate	» 42
» 80	— Nulla osta per decorazioni pittoriche ed altri ornamenti	» 42
» 81	— Tubazione di gas o acqua e canne da fumo sulle facciate	» 43
» 82	— Infissi	» 43
» 83	— Serramenti	» 43
» 84	— Pensiline	» 44

CAPO IX — NORME SPECIALI PER I QUARTIERI A GIARDINO

Art. 85	— Aree e strade per i quartieri a giardino	pag. 45
» 86	— Edifici dei quartieri a giardino	» 45
» 87	— Spazi intermedi e circostanti	» 45
» 88	— Distanze minime tra gli edifici	» 45
» 89	— Sopraelevazione del pianterreno	» 46
» 90	— Separazione dei vari lotti	» 46
» 91	— Applicabilità delle Norme Generali	» 46

CAPO X — CASE DELLE FRAZIONI E CASE POPOLARI

Art. 92	— Deroghe per le case popolari e delle frazioni	pag. 46
---------	---	---------

CAPO XI — DISPOSIZIONI VARIE

Art. 93 — Numero Civico dei fabbricati	pag. 47
» 94 — Apposizione di indicatori e di altri apparecchi	» 47
» 95 — Obblighi relativi ai proprietari	» 47
» 96 — Apertura di strade private	» 48
» 97 — Larghezza delle strade private	» 48
» 98 — Chiusura delle Vie private esistenti	» 48
» 99 — Accesso agli edifici privati fronteggianti spazi pubblici	» 48

CAPO XII — SORVEGLIANZA E CONTRAVVENZIONI

Art. 100 — Visite e ispezioni alle case	pag. 49
» 101 — Contravvenzioni e sanzioni	» 50

CAPO XIII — ENTRATA IN VIGORE

Art. 102 — Entrata in vigore	pag. 51
» 103 — Regolamenti e disposizioni abrogate	» 51

INDICE ALFABETICO ANALITICO
(I NUMERI INDICANO L'ARTICOLO)

- Altezza dei fabbricati 56-57
Altezza dei locali 65
Approvazione progetti 17-18-19
Arretramento (Costruzioni in) 62
Assiti 30-31
Balconi 75-76
Caldaie a vapore 49
Camera d'aria 66
Camini industriali 45
Canali da fumo 44-81
Canali di gronda 77
Cancellate 90
Cartelli indicatori 94-95
Case delle Frazioni 92
Case popolari 92
Cemento armato 40-41
Chiostrine 60
Commissione Edilizia 10-11-12-13-14-16
Condutture elettriche 48
Contorni delle aperture 73
Contravvenzioni 100-101
Cortili 59
Costruzioni in legno 51
Cucine 67
Danni 28-29
Decorazioni 70-72-80
Demolizioni 2-35
Denuncia delle opere 2-3-4-6
Divieto per l'esecuzione delle opere 20
Distanza fra gli edifici 87-88-90
Edifici monumentali 5
Edifici nei quartieri a giardino 86-99
Effetti dei permessi 24

Facciate 38 - 39 - 70 - 78
Finestre 66
Fondazioni 40
Forni 53
Fucine 53
Fumaioli 44
Gocciolatoi 77
Impianti di spegnimento 54
Incolumità pubblica 43
Infissi 82
Intercapedine 66
Interruzione dei lavori 37
Intonaci 66 - 78
Iscrizioni 5
Laboratori 50
Larghezza delle fronti 71
Larghezze delle vie 56 - 97
Latrine 68
Locali di riunione 50
Manutenzione 42 - 79
Motori a scoppio 46
Murature 40 - 66
Muri tagliafuoco 47
Numeri Civici 93
Occupazione suolo pubblico 31 - 36
Opere arbitrarie 27
Pavimenti 61 - 66
Pensiline 84
Permessi 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 80 - 82
Piani in attico 58
Piano regolatore 8
Ponti di servizio 32 - 33
Ponti mobili 34
Processi Verbali 14
Punti fissi 9
Quartieri a giardino 85 - 91
Regolamento Edilizio 1 - 7 - 26
Regolamento d'Igiene 55
Regolamento di Polizia Urbana 55
Restauro 2 - 79
Ricostruzioni 2 - 63
Ripristino strade 31 - 39
Scale 64
Scale aeree 34
Segnali 31

Serramenti 83
Sistemazioni delle facciate 70
Sopraelevazione piano terreno 66-89
Sorveglianza 7-100
Sotterranei 40
Spessore Muri 66
Stenditoi 69
Strade private 96-97-98
Superficie dei locali 65-66
Tappezzerie 66
Terrapieni 66
Tinteggiatura delle facciate 78-80
Tubazioni acqua 81
Tubazioni gas 48-81
Tubi pluviali 77
Validità dei permessi 23
Validità dell'approvazione dei progetti 18
Variazioni ai progetti 22
Vespai 66
Zoccoli 74

MUNICIPIO DI CAGLIARI

REGOLAMENTO EDILIZIO

I seguenti articoli del Regolamento Edilizio risultano così modificati:

Art. 10

COSTITUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è composta dei seguenti membri:

- 1) Il Capo dell'Amministrazione Comunale o un suo delegato (Presidente);
- 2) L'Assessore all'Edilizia;
- 3) L'Ingegnere Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 4) L'Ufficiale Sanitario;
- 5) N. 2 Ingegneri ed un Architetto nominati dall'Amministrazione Comunale su terne di nomi proposte, per ciascun membro, dai rispettivi ordini professionali;
- 6) N. 2 Ingegneri ed un Architetto di riconosciuta competenza in materia edilizia e urbanistica nominati dall'Amministrazione Comunale;
- 7) Un esperto in materia urbanistica ed artistica nominato dall'Amministrazione Comunale;
- 8) Il Sovrintendente ai Monumenti;
- 9) Il Comandante Provinciale del Corpo dei Vigili del Fuoco;
- 10) Un geometra nominato dall'Amministrazione su terne di nomi proposti dal Collegio Professionale.

L'Ingegnere della Sezione Edilizia od altro funzionario delegato dall'Ingegnere Capo, partecipa senza diritto di voto, quale Segretario, alle adunanze della Commissione Edilizia, riferisce sui progetti sottoposti all'esame dell'Ufficio Tecnico ed estende i verbali delle adunanze.

Art. 56

TIPI DI EDIFICAZIONE

Fino all'adozione del nuovo P.R.G. il tipo di edificazione è in funzione della zona su cui il fabbricato deve sorgere secondo le previsioni del Piano di ricostruzione.

1) ZONE INTENSIVE

Nelle zone a costruzione intensiva sono ammesse le costruzioni destinate in genere ad abitazione. Sono escluse assolutamente le costruzioni destinate alle industrie nocive e rumorose, sono ammesse, subordinate alla speciale preventiva approvazione, le costruzioni destinate a botteghe, uffici, luoghi di riunione, scuole, istituzioni assistenziali, industrie non nocive o rumorose.

Le zone intensive si suddividono in zone intensive interne e zone intensive esterne.

Sono classificate intensive interne tutte le zone intensive comprese nel perimetro determinato dagli assi delle vie: Roma, XX Settembre, Sonnino, Bacaredda, La Vega, S. Vincenzo, Merello, Trento, Trieste, Roma.

Sono classificate intensive esterne tutte le zone intensive al di fuori di detto perimetro.

a)- Zone intensive interne

L'altezza degli edifici e' in rapporto alla larghezza del tratto di strada su cui fronteggiano.

L'altezza dei fabbricati sara' misurata sulla verticale mediana del prospetto dal livello stabilito per il marciapiede al punto piu' alto della facciata piena o alla linea di gronda del tetto.

La larghezza delle vie, tronchi di vie o piazze dara' data dalla media delle misure prese lungo le normali all'asse stradale, condotte per i due estremi del fabbricato, non tenendo conto della maggiore ampiezza eventualmente derivante dall'incontro con vie, ad asse trasversali.

Le costruzioni dovranno avere fronte continua, salvo il caso che, per accordi intervenuti fra i proprietari ed approvati dal Comune, non si lasci un distacco di almeno otto metri. Le fronti sul distacco dovranno avere soluzione architettonica ed altezza non superiore ad una volta e mezzo la misura del distacco stesso.

L'altezza massima dei fabbricati prospicienti su vie cittadine di qualunque larghezza sara' espressa dalla formula $H = 1,5 L$, ove L rappresenta la larghezza della strada.

Detta altezza dovra', comunque, essere contenuta entro il limite massimo di m. 25 e minimo di m. 10.

Il limite massimo potra' essere superiore non oltre i quattro metri, limitatamente ad alcune parti di ciascuna fronte dell'edificio, quando il fabbricato risulti compreso fra due edifici d'altezza superiore.

Il limite minimo potra' essere ridotto per corpi di collegamento architettonicamente coordinati.

La distanza media fra pareti interne contrapposte dovra' risultare di almeno 1/3 dell'altezza della parete piu' alta e mai inferiore ai m. 4,00.

Tale distanza deve essere rispettata anche dai confini di proprieta' per le pareti finestrate.

Non potranno aprirsi finestre di ambienti di abitazione a distanza inferiore a m. 4 da pareti prospicienti.

Quando un fabbricato d'angolo prospetti su vie di larghezza diversa, l'altezza massima competente alla fronte sulla strada piu' larga potra' essere raggiunta (ove non ostino ragioni di igiene, di estetica o di decoro) ap

che nella facciata prospiciente la via di minore larghezza per una estensione non superiore alla larghezza del corpo di fabbrica ed in ogni caso non superiore ai m. 13.

Potranno essere consentiti fabbricati di altezza superiore a quella massima, quando la soluzione risulti compatibile con il tessuto urbanistico della Città, purché l'intervento edilizio risulti esteso ad un intero isolato.

La nuova costruzione dovrà rappresentare negli indici di sfruttamento valori non superiori a quelli conseguibili con le norme edificatorie relative alla zona. Le aree che si renderanno libere in conseguenza del maggiore sviluppo verticale dovranno essere destinate ad uso pubblico.

La costruzione alta dovrà corrispondere a schemi edilizi di tipo aperto senza cortili, con tutti i prospetti architettonicamente compiuti.

Dovrà prevedere adeguati stenditori non esposti alla vista degli spazi pubblici.

Dovrà disporre di un adeguato numero di ascensori (minimo due nel caso di una sola scala).

Dovranno essere assicurati il rifornimento dell'acqua potabile sotto pressione con impianti di pompaggio e lo smaltimento di rifiuti solidi.

Per ogni edificio dovrà essere disposto un serbatoio d'acqua per estinzione incendi con idranti autonomi della capacità e ubicazione stabilite dal Comando Provinciale VV.FF.

b) Zone intensive esterne.

Nelle zone intensive esterne, le caratteristiche dei fabbricati dovranno rispondere a quelle relative all'edificazione intensiva interna (precedente capoverso), con la limitazione della edificazione esclusivamente perimetrale all'isolato. Sono pertanto vietati i corpi di fabbrica estesi verso l'interno degli isolati, salvo piccole sporgenze rispetto al corpo perimetrale, mai superiore ai m. 5.

Nelle aree interne sono consentite costruzioni di altezza limitata e con esclusione assoluta della destinazione ad abitazioni ed uffici, purché le distanze delle nuove eventuali pareti dalle superfici finestrate opposte, esistenti o costruibili, non siano inferiori all'altezza delle pareti stesse. -

2) ZONE SEMINTENSIVE

Nelle zone semintensive sono ammesse le costruzioni destinate ad abitazioni. Sono escluse quelle destinate ad industrie e sono ammesse, subordinatamente alla preventiva approvazione, le costruzioni destinate a botteghe, uffici, scuole, luoghi di riunione.

L'area coperta dovrà essere non superiore ad 1/3 dell'area del lotto e contenuta in ogni caso entro un massimo di mq. 360.

Le costruzioni dovranno essere isolate con distacco da ogni con-

fine non inferiore a m. 5 e dalle costruzioni limitrofe non inferiori ai m. 10.

Il fronte degli edifici non dovrà superare la lunghezza di m. 30.

Sono esclusi assolutamente i cortili.

L'altezza dei fabbricati dovrà essere contenuta entro il limite massimo di m. 17. Detta altezza sarà misurata su retta verticale fra il piano di sistemazione definitiva dell'area di rispetto e la linea di gronda del tetto o lo spigolo superiore pieno delle costruzioni, nel caso di copertura a terrazza.

Saranno consentite parziali sopraelevazioni per una superficie non superiore ai due terzi di quella coperta, in arretramento minimo di m. 2,50 dal filo dei prospetti, fatta eccezione per il corpo della scala, e con esclusione di qualunque sovrastruttura.

In eccedenza rispetto a quanto stabilito per i limiti di area coperta, saranno consentite dipendenze, di altezza contenuta entro m. 3 da non adibire ad uso abitazione, in misura non superiore ad 1/20 dell'area del lotto. Esse non potranno occupare zone di rispetto contigue a strade.

E' obbligatoria la soluzione architettonica di tutti i prospetti secondo criteri di particolare decoro. -

3) ZONE ESTENSIVE

Nelle zone estensive sono ammesse le costruzioni destinate ad abitazione, sono escluse quelle destinate ad industria e sono ammesse, subordinatamente alla preventiva approvazione, le costruzioni destinate a botteghe, uffici, scuole, luoghi di riunione.

L'area coperta dovrà essere non minore di mq. 100 e non maggiore di mq. 100 più 1/5 dell'area del lotto. Le costruzioni dovranno risultare isolate con distacco da ogni confine non inferiore a m. 4 e dalle costruzioni limitrofe non inferiori a m. 8.

Qualora la natura del terreno non permetta un distacco dalla linea stradale di m. 4, si potrà consentire un distacco non inferiore ai m. 2 purché sul lato opposto sia garantito un distacco di m. 6.

Sono esclusi assolutamente i cortili.

L'altezza dei fabbricati dovrà essere contenuta entro il limite massimo di m. 13. Detta altezza sarà misurata su retta verticale fra il piano di sistemazione definitiva dell'area di rispetto e la linea di gronda del tetto o lo spigolo superiore (piano) della costruzione, nel caso di copertura a terrazza.

Saranno consentite parziali sopraelevazioni per una superficie non superiore ai due terzi di quella coperta, con arretramento minimo di m. 2,5 dal filo dei prospetti, fatta eccezione per il corpo della scala, e con esclusione di qualunque sovrastruttura.

In eccedenza rispetto a quanto stabilito per i limiti di area coperta, saranno consentite dipendenze, di altezza contenuta entro i m. 3, us non adibire ad uso abitazione, in misura non superiore ad 1/20 dell'area del lotto. Esse non potranno occupare zone di rispetto contigue a strade. E' obbligatoria la soluzione architettonica di tutti i prospetti secondo criteri di particolare decoro. -

Art. 57

DISPOSIZIONI PARTICOLARI E DEROGHE

a) Per ragioni di visuale di carattere paesistico e monumentale e di ambiente, il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, puo' limitare l'altezza degli edifici al disotto di quella consentita dal presente Regolamento, come pure puo' per la eurtmia di speciali spazi, prescrivere determinate rispondenze di altezze e di linee, tra i vari edifici.

b) In alcuni casi speciali, quando trattisi di edifici di carattere monumentale o quando lo richiedano ragioni di necessita' pubblica od esigenze artistiche, il Sindaco potra' consentire, sentita sempre la Commissione Edilizia una deroga alla disposizione dell'articolo 56. Carattere monumentale potra' riconoscersi in quegli edifici che presentino grandiosita' di proporzioni e particolare dignita' di forma.

Art. 58

PIANI IN ATTICO

Non saranno permessi i piani in attico al disopra del cornicione di coronamento se questo si trova ad un'altezza del suolo stradale inferiore a m. 12. Potranno essere consentiti anche quando l'altezza del cornicione sia inferiore a metri 12 se cio' e' richiesto da speciali esigenze di carattere estetico.

Potra' essere consentita la costruzione di piani in ritiro, purché di altezza non superiore alla profondita' del ritiro stesso e tale che lo stabile non venga a oltrepassare la complessiva altezza di m. 25.

Art. 59

CORTILI

Nelle zone intensive i cortili dovranno avere un'area non minore della decima parte della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

Nelle zone intensive interne vanno considerati virtualmente chiusi su tutti i lati dell'altezza massima prevista per il fabbricato.

L'altezza dei muri sara' misurata dal pavimento del cortile sino alla linea di gronda del tetto o allo spigolo superiore pieno della parete, nel caso di copertura o terrazza.

La proiezione orizzontale e la sporgenza dei balconi e di qualsiasi altra costruzione scoperta non eccedente i m. 1.20 di sporgenza al filo del corpo di fabbrica, prospicienti sui cortili non devono essere detratte nel computo dell'area libera e delle distanze relative ai cortili.

Nei fabbricati esistenti, se la superficie dei cortili non comporta sopraelevazione di nuovo piano a norma delle prescrizioni precedenti, potranno eseguirsi sovralti in arretramento alla condizione che la nuova area arretrata, unita a quella del vecchio cortile, non risulti inferiore ad un decimo della somma delle superfici delle pareti esistenti, aumentata della somma delle nuove pareti delimitanti il cortile.

Art. 64

SCALE E LORO ILLUMINAZIONE

Le scale dovranno essere di preferenza illuminate e arieggiate da finestre che si aprono verso cortili e chiostrine.

Se esse sono illuminate soltanto dall'alto mediante un lucernario, questo deve avere una superficie non minore dei due terzi dell'area del vano della scala, con sufficienti aperture per la ventilazione diretta dall'esterno. In questo caso i rampanti ed i ripiani dovranno lasciare un vano interno (trombe) minimo di larghezza non inferiore ad un metro.

I ripiani e i rampanti, a meno che non si tratti di scale di servizio, devono avere una larghezza non minore di un metro.

Le scale destinate a servire più di due appartamenti devono essere costruite con materiali resistenti al fuoco, ed il vano deve avere facile accesso da una strada o da cortili aperti.

Ciascuna scala deve servire più di quattro appartamenti per piano.

Art. 65

ALTEZZA DEI LOCALI

L'altezza dei locali non potrà essere minore di m. 3,50 per il piano terreno e di m. 2,90 per i piani superiori. Detta altezza va misurata da pavimento a soffitto.

Potrà essere autorizzata la costruzione di edifici con uno o più piani intermedi di altezza inferiori a quelle indicate, ma in tal caso la cubatura dei vani non potrà essere minore di mc. 25. Detti vani non potranno essere adibiti ad uso di abitazione.

Art. 71

LARGHEZZA DELLE FRONTI

I fabbricati di tipo intensivo di nuova costruzione dovranno avere

la fronte su aree pubbliche, o private aperte al pubblico, di una larghezza non inferiore a metri 12.

Così pure non sarà permessa la sopraelevazione delle case esistenti se non hanno una fronte larga almeno 10 metri.

Per poter sopraelevare un fabbricato avente una fronte minore di metri 10, qualora il fabbricato trovasi contiguo ad altri fabbricati aventi lo stesso numero di piani, dovrà preventivamente raggiungersi l'accordo coi proprietari di questi ultimi, e la sopraelevazione dovrà eseguirsi contemporaneamente, in modo che il prospetto risulti come un unico corpo architettonico della larghezza non minore di m. 10.

Qualora il fabbricato da sopraelevare trovisi contiguo ad un altro fabbricato avente un numero maggiore di piani, si potrà procedere alla sua sopraelevazione anche se la sua fronte non abbia la voluta larghezza di m. 10, soltanto nel caso che sia possibile attenersi alle stesse linee architettoniche del fabbricato più alto, in modo che, a sopraelevazione ultimata, il sovrizzo appaia come un unico fabbricato con quello contiguo.

Soltanto nel caso che il fabbricato da sopraelevare con fronte minore di 10 metri si trovi fra due fabbricati aventi un numero maggiore di piani e che sia dimostrata la impossibilità di dare al sovrizzo le stesse linee architettoniche di uno dei due fabbricati contigui, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà concedere una deroga alle predette disposizioni e consentire la sopraelevazione, la cui altezza non potrà però superare quella del fabbricato contiguo più alto.

Art. 75

BALCONI

I balconi o terrazzini pensili aperti prospicienti spazi pubblici, dovranno avere il piano della soglia a quota non inferiore a m. 4,00 sul piano del marciapiede ed una sporgenza non maggiore di m. 1.20.

I balconi chiusi (bow windows) saranno eccezionalmente consentiti allorché risultino prospicienti a strade di larghezza non inferiore a m. 15. Essi dovranno avere il piano della soglia a quota non inferiore ai m. 4.00 sul piano del marciapiede ed una sporgenza non maggiore di m. 1.20 e non potranno impegnare complessivamente oltre 1/3 della facciata.

I balconi chiusi devono avere, dagli edifici confinanti, una distanza non minore di m. 4.00.

Art. 76

FACOLTA' DI LIMITARE LA COSTRUZIONE DEI BALCONI

Nelle vie larghe non più di dodici metri la costruzione dei balconi aperti deve essere limitata ad un terzo della facciata, la sporgenza dei medesimi

mi non potrà essere superiore ad un decimo della larghezza della strada stessa.

In dette vie il Sindaco può limitare la sporgenza delle cornici di gronda.

Art. 99

LOTTIZZAZIONI

E' vietato procedere alla lottizzazione di terreni a scopo edilizio, dentro i limiti del piano di ricostruzione, senza la preventiva approvazione del Comune, che la concederà solo nel caso in cui il piano sottoposto non sia in contrasto con i criteri di massima da essa adottati per l'ulteriore sviluppo della città, e solo quando la ditta lottizzatrice assuma con adeguate garanzie l'obbligo di procedere a proprie spese all'impianto dei pubblici servizi (strade, parcheggi, acqua, fognatura, illuminazione) su progetti approvati dal Comune e da eseguirsi sotto la vigilanza del medesimo e metta a disposizione del Comune le aree per i servizi collettivi commisurati alla consistenza dello insediamento previsto.

Ove la Ditta lottizzatrice intenda cedere gratuitamente in proprietà al Comune le strade sistemate e complete dei servizi, il Comune assumerà la gestione e manutenzione.

Ove invece non intenda provvedere direttamente alla realizzazione delle opere relative alla sistemazione delle strade e dell'impianto dei servizi dovrà cedere gratuitamente al Comune le superfici necessarie e indennizzare il Comune delle spese occorrenti per la realizzazione delle opere stesse.

I progetti di lottizzazione devono essere redatti e quindi firmati da tecnici autorizzati a norma di legge e devono contenere i seguenti elaborati:

- 1)- Planimetria in scala 1:10.000 da cui risulti l'inserimento della zona nella città;

- 2)- Zonizzazione e viabilità; da cui risulti la distinzione di quest'ultima nelle sue componenti principali e secondarie, l'individuazione delle zone residenziali, di quelle destinate a verde e di quelle destinate ai servizi collettivi, che vi devono essere indicati nel numero, tipo, consistenza.

Tale elaborato (o tali elaborati) devono essere redatti in scala 1/2000.

- 3)- Planivolumetrico con le curve di livello del terreno, con le indicazioni delle dimensioni dei singoli edifici, dei distacchi e della larghezza delle strade, in scala 1/1000.

- 4)- Sezioni stradali e tipi edilizi in scala 1/200.

- 5)- Indici edilizi di sfruttamento con la specificazione del numero di abitanti /ha e del numero dei mc/mq.

6)- Convenzione da stipularsi, successivamente alla approvazione e prima dello inizio dell'esecuzione dei lavori, col Comune.

7)- L'approvazione dei progetti di nuove costruzioni e' subordinata all'inserimento dell'area interessata in un piano di lottizzazione gia' approvato.-

.....