

Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 72 del 27.7.1988

REGOLAMENTO

EDILIZIO

Approvato con Decreto dell'Assessore Regionale EE.LL. F.U. n° 473/U del 23.5.1986, come modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 72 del 27.7.1988

IL SINDACO



IL SEGRETARIO COMUNALE

Si dichiara che il presente avviso è stato pubblicato all'albo pretorio di questo comune. N° 232

dal 5-08-88 al 20-08-88

SAMASSI 04-11-1988
Il Segretario

Il Messo Comunale



Si dichiara che il presente avviso è stato pubblicato all'albo pretorio di questo comune. N° 305

dal 20-10-88 al 3-11-88

SAMASSI 04-11-1988
Il Segretario

Il Messo Comunale



I N D I C E

- 1° - Formazione, Attribuzione, Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale.
- 2° - Concessione Edilizia.
- 3° - Presentazione delle domande di Concessione Edilizia.
- 4° - Compilazione dei progetti di opere edilizie e la direzione dei lavori di costruzione in armonia con le leggi in vigore.
- 5° - Le cautele da osservare a garanzia della pubblica incolumità per l'esecuzione delle opere edilizie, per l'occupazione del suolo pubblico, per i lavori nel pubblico sottosuolo, per le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio.
- 6° - Sull'esecuzione delle opere.
- 7° - L'aspetto dei fabbricati ed il decoro dei servizi ed impianti che interessano l'estetica dell'edilizia urbana (tabelle stradali, mostre ed affissi pubblicitari, impianti igienici di uso pubblico).
- 8° - Le sporgenze sulle vie e piazze pubbliche.
- 9° - L'apposizione e la conservazione dei numeri civici.
- 10° - Norme igieniche di interesse edilizio - cortili, scale, altezze dei locali, cucine, latrine, pozzi neri, stenditoi, stalle.
- 11° - Abitazioni rurali.
- 12° - Lottizzazioni.
- 13° - Deroghe.
- 14° - Normativa per le varie zone.



Capo 1° - FORMAZIONE, ATTRIBUZIONE, FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE.

Art. 1

Nel Comune sarà formata la Commissione Consultiva Edilizia presieduta da Sindaco o da un suo delegato e costituita dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale (membri di diritto) e da quattro membri nominati dal Consiglio Comunale che non siano funzionari dipendenti da pubbliche amministrazioni, dei quali un Ingegnere, due Geometri o costruttori agronomi e l'altro possibilmente esperto in materia edilizia.

Art. 2

I membri durano in carica tre anni, scadono comunque contemporaneamente al Consiglio Comunale e sono rieleggibili.

Art. 3

Non possono contemporaneamente far parte della Commissione i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini in primo grado, l'adottato o l'adottante, analogamente a quanto dispongono gli Artt. 27 e 126 della Legge Comunale e Provinciale.

Art. 4

Se alcuno dei membri elettivi cessa durante il triennio, il surrogante scadrà dalla carica quando sarebbe dovuto scadere il membro scaduto.

Art. 5

La Commissione elegge il Segretario il quale ha diritto di voto se membro della Commissione.

Qualora ci si valga dell'opera del Segretario Comunale o di un altro impiegato per espletare le mansioni di Segretario della Commissione questi non ha diritto di voto.

Art. 6

La Commissione Edilizia si adunerà almeno una volta al mese in giorno ed ora da stabilirsi.

Il Presidente potrà, quando occorra, convocarla straordinariamente. I membri che non intervengono a tre sedute consecutive, senza giustificato motivo, decadono dalla carica e debbono essere sostituiti.

Art. 7

La Commissione Edilizia darà parere:

1°) Sui progetti di nuovi fabbricati, di ampliamento, restauro e demolizione di quelli esistenti, sui progetti di vetrine, insegne, mostre da esporsi al pubblico, sulle domande di occupazione permanente di suolo pubblico o di spazio a questo sovrastante ed in generale quanto può interessare il regime edilizio dell'intero territorio comunale;

2°) Sui piani regolatori edilizi e di ampliamento, o di ristrutturazione dell'abitato o su qualsiasi lottizzazione progettata da privati;

- 3°) Sulle modalità relative all'esecuzione dei lavori progettati;
- 4°) Sulle iscrizioni storiche e commemorative da esporsi in luogo pubblico;
- 5°) Sulle epigrafi mortuarie, cippi, monumenti, ecc. per sepolcri nel cimitero comunale;
- 6°) sopra le altre opere edilizie intorno alle quali il Sindaco riterrà di consultarla;
- 7°) Sull'interpretazione e sulle eventuali modificazioni del presente regolamento.

Art. 8

La Commissione sarà convocata dal Sindaco.

Per la validità delle adunanze è necessaria, oltre la presenza del Presidente, quella di almeno tre membri.

Tutte le pratiche edilizie da sottoporre all'esame della Commissione devono essere corredate da relativo parere sanitario espresso preventivamente dal Funzionario Medico della U.S.L. 19 appositamente incaricato a dette funzioni.

Le deliberazioni prese a maggioranza di voti e motivate verranno stese in apposito registro e firmate dagli intervenuti.

Qualsiasi parere negativo sarà sempre motivato.

Art. 9

I Processi verbali delle adunanze della Commissione debbono essere iscritti in apposito registro a cura del Segretario e firmato da quest'ultimo e dal Sindaco.

Del parere della Commissione, il Segretario farà cenno sullo incartamento relativo alla denuncia presentata apponendo al progetto la dicitura: "Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del . . .". Con la validazione del Sindaco o di un membro della Commissione delegato dal Sindaco.

Art. 10

Qualora l'Amministrazione Comunale ritenesse opportuno chiedere chiarimenti, prima dell'approvazione di un progetto, assegnerà all'interessato un termine per fornirglieli.

L'interessato potrà farsi rappresentare da un tecnico di sua fiducia.

Art. 11

Se la Commissione debba trattare questioni nelle quali sia direttamente od indirettamente interessato alcuno dei suoi membri, questi non potranno assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo alla questione stessa.

ne di discariche.-



ART. 13 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE EDILIZIA

Non è richiesta la concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria definiti ed elencati nel successivo articolo, per i quali è invece richiesta apposita autorizzazione del Sindaco.-

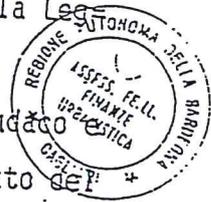
ART. 14 - ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, secondo le leggi e disposizioni vigenti:-

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica;
- 2) le operazioni di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.
- 3) Sono altresì soggette ad autorizzazione le recinzioni dei terreni, le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art.817 del codice civile, quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione, le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia, le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto, l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico, ed i pozzi, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee.-
- 4) L'autorizzazione è gratuita; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo le tabelle stabilite dal consiglio comunale.-

5) Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Sindaco al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della Legge 1° GIUGNO 1939, n° 1089.-

6) L'inizio dei lavori deve essere comunicato al sindaco deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.-



ART. 15 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite, previa immediata comunicazione al Sindaco, le sole opere previsionali di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni.-

E' altresì, fatto obbligo, di richiedere la relativa concessione o autorizzazione sulla base del tipo di intervento da effettuarsi.

ART. 16 - OPERE INTERNE

1) Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati alla esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.-

2)- Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi

nelle zone territoriali omogenee classificate "A" dal decreto assessoriale di cui all'art. 4 della Legge Regionale 19 Maggio 1981, n° 17, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.-

- 3)- Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente.-
- 4)- Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da Lire duecentomila a lire un milione.-



ART. 17 - 'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

- 1) Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione della opera che al momento della presentazione della domanda.-
- 2) A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli art. 6, secondo comma, e 7 primo comma, della L.R. N° 23/85
- 3) La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora il sindaco non si pronunci entro 60 giorni.-
- 4) Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.-

ART. 18 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

- 1) Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della legge 29/6/1939, n° 1497, o in quelle parti del territorio comunale motivatamente indicate dal consiglio comunale.-
- 2) Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'art.4 della legge regionale 19 Maggio 1981 n° 17, o che siano in contrasto con la normativa comunale prevista dai regolamenti edilizi e dalle norme di attuazione dei piani urbanistici, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.-
- 3) Con autorizzazione del sindaco, previa deliberazione del consiglio comunale, sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'amministrazione comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.
- 4) Nei casi non previsti dai precedenti commi i mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio al sindaco di una relazione predisposta ai sensi dell'art.14.-

ART. 19 - AUTORIZZAZIONE PER EDIFICI SPECIALI

Gli edifici non destinati alla residenza, quali stabilimenti cinematografici, caffè, luoghi di ritrovo, scuole, magazzini,

etc., devono, oltre che rispettare le norme prescritte dal regolamento edilizio, rispondere ai requisiti imposti dalle norme di igiene e di polizia urbana, di ogni altro regolamento dello Stato e del comune e delle norme vigenti in tema di sicurezza contro gli incendi e per la pubblica incolumità.-

A tal fine devono essere allegate al progetto le prescritte approvazioni delle autorità competenti.-

Se gli edifici dovessero sorgere in zone soggette a vincolo, i progetti dovranno essere sottoposti all'esame delle Soprintendenze, al fine di ottenere il parere preventivo.-



CAPO 3° - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIE

Art. 21

Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita concessione al Sindaco.

Art. 22

Per le opere da eseguire su terreni demaniali, ad eccezione delle opere

destinate alla difesa nazionale compete all'amministrazione dei lavori pubblici, d'intesa con le amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore generale o del regolamento edilizio vigente nel territorio comunale in cui esse ricadono.

Per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali deve essere richiesta sempre la concessione al Sindaco. *PERCHÉ SIA INTERVENUTA LA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DELL'USO DEL SUOLO*

Art. 23

Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lotizzati a scopo residenziale sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

Art. 24

La domanda di concessione su prescritta carta legale, dovrà essere diretta al Sindaco corredata dei relativi disegni; dovrà contenere oltre ad una particolareggiata descrizione di tutti i lavori da intraprendere, notizie complete su ciò che riguarda le ragioni di confinanza, le linee delle fondamenta, i pozzi e le distribuzioni di acqua potabile, le latrine, i pozzi ed i condotti neri, nonché il sistema di allontanamento dei rifiuti domestici delle materie immonde e delle acque pluviali, secondo le disposizioni del regolamento d'igiene.

Art. 25

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di concessione devono essere notificate all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o dalla presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

SALVO QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 8 DELLA L. 90/82
E SUCCESSIVE MODIFICHE

Art. 26
Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. La affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa. Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della stessa in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi o dei regolamenti o con le prescrizioni del programma di fabbricazione.

~~Art. 27~~
La concessione sarà ~~revocata~~ ~~annullata~~ qualora risulti ottenuta in base a tipi alterati e non rispondenti al vero.

~~Art. 28~~
~~L'entrata in vigore di nuove revisioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.~~

Art. 29
Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, il costruttore, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

Art. 30
Qualora si intenda costruire solo in parte le opere approvate dovrà essere fatta relativa denuncia prima dell'inizio dei lavori. Il proprietario è tenuto a dare immediata comunicazione al Comune tanto dell'inizio quanto del termine dei lavori.

Art. 31
Per interventi sulle costruzioni aventi interesse storico, artistico o ambientale anche se opere di architettura minore esistenti in qualunque parte del territorio comunale, il rilascio della concessione edilizia è condizionato dal parere favorevole da parte della competente Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie. DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE A VIGILARE SULL'OSSERVANZA DEL VINCOLO

Art. 32
Per le nuove costruzioni e per le modifiche a costruzioni esistenti, anche se non confinanti col suolo pubblico, le quali in qualsiasi modo abbiano rapporto con le condizioni planimetriche o con quelle altimetriche di vie e piazze pubbliche, il proprietario almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori dovrà rivolgersi all'Ufficio Tecnico Comunale per ottenere gli allineamenti e livelli, ai quali dovranno subordinarsi i lavori stessi.

CAPO IV - COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI OPERE EDILIZIE
DEI LAVORI DI COSTRUZIONE IN ARMONIA CON LE LEGGI IN VIGORE.
Art. 33

I disegni devono essere presentati in duplice copia su carta bianca, piegati nelle dimensioni di metri 0,21 X 0,30, in scala metrica nel rapporto di 1: 100 per l'insieme e di almeno 1: 20 per il dettaglio salvo casi eccezionali. Devono contenere le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, i disegni di tutti i prospetti finestrati; una sezione trasversale secondo la linea che più particolarmente manifesti il sistema di costruzione, una planimetria generale della località in scala metrica di 1: 2000 o 1: 1000; planimetria particolareggiata del lotto in scala 1: 200 o 1: 500 con l'indicazione del fabbricato da costruire o da ampliare, la distanza dai confini privati e dai fabbricati vicini.

Si dovranno indicare specialmente:

- a) le altezze dei singoli piani da pavimento a pavimento e le altezze nette dei locali di ogni piano;
 - b) le altezze dei muri frontali e di cinta verso gli spazi scoperti sia pubblici che privati;
 - c) l'altezza dell'intero fabbricato dal piano stradale alla linea di gronda.
- Il Sindaco potrà anche richiedere che il progetto sia corredato da uno schizzo prospettico dei fabbricati contigui laterali con l'indicazione delle altezze dei medesimi; di un saggio dei colori che si intende dare alle facciate verso la strada, e di quanto altro si ritenesse necessario od opportuno far conoscere.

Trattandosi di ristrutturazioni o restauri di un fabbricato, è obbligo rappresentare distintamente il prospetto attuale dell'edificio ed il nuovo che si intende sostituirci.

Art. 34

Se gli scarichi delle acque di qualsiasi natura siano da avviare a pubblici corsi d'acqua o nei canali delle acque piovane, la denuncia dovrà essere corredata da copia autentica dell'atto di corrispondente concessione.

Art. 35

Quando si tratti di edifici destinati a stabilimenti industriali, teatri, cinematografi, bar ed altri luoghi di ritrovo, scuole, magazzini, ecc., nei relativi progetti si dovrà indicare lo scopo a cui la costruzione serve, le aderenze del nuovo edificio, specificando se vi confinino altri fabbricati ad uso industria, depositi pericolosi, ecc., dimostrando che sono state osservate le norme del presente regolamento, di quelli di igiene e di polizia urbana, ed ogni altra disposizione in vigore.

Per i fabbricati adibiti in tutto od in parte ad uso industriale, si terranno in ogni caso presenti le prescrizioni sull'igiene del lavoro.

Per i teatri, cinematografi e luoghi di pubblico ritrovo dovrà dimostrarsi che è stata ottenuta l'approvazione delle Autorità Competenti.

Art. 36.

Le domande e le copie dei progetti devono portare la firma della persona per cui conto l'opera deve essere eseguita o del legale rappresentante, quella del progettista e quella del direttore dei lavori. Tutti i firmatari devono indicare la loro residenza, il loro domicilio ed il numero di Codice Fiscale e in ogni caso devono avere un recapito nel Comune.



Art. 37

Il progettista ed il direttore dei lavori dovranno essere Ingegnere o Architetto o Geometra o Perito Industriale autorizzato ad esercitare la professione a termine di Leggi e dovranno risultare regolarmente iscritti nell'albo professionale di una Provincia della Repubblica, essere Periti Agrimensori nel caso di costruzioni che rientrino nei limiti della loro competenza a norma delle vigenti leggi.

In tutti i casi in cui lo ritenga opportuno, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà ordinare che i progetti siano firmati anche dall'impresario costruttore, il quale dovrà dimostrare la sua capacità tecnica ad eseguire i lavori.

Art. 38

Tutte le opere in conglomerato cementizio semplice od armato dovranno progettate da tecnico abilitato nei sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Art. 39

In caso di approvazione della domanda e del progetto l'Ufficio Tecnico Comunale, con la consegna della concessione dovrà restituire all'interessato una delle due copie del progetto, conservando agli atti l'altro esemplare, con timbro e firma del Sindaco e munito del parere della Commissione Edilizia.

In caso di non approvazione assieme alla notifica verrà egualmente restituita all'interessato una copia del progetto.

Art. 40

Se la costruzione di un edificio viene interrotta, si dovranno eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite ed a togliere eventuali sconci.

In caso di inadempienza il Sindaco provvederà d'ufficio.

CAPO V - LE CAUTELE DA OSSERVARE A CARATTERE PREVENTIVO PER L'INCOLUMITA' PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE, PER L'OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO, PER I LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO, PER LE RIBALTE CHE SI APRONO NEI LUOGHI DI PUBBLICO PASSAGGIO.



Art. 41

Nell'esecuzione di opere edilizie, siano nuove costruzioni o riparazioni o riforme o demolizioni, devono osservarsi le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone ed a cose ed a attenuare, quando è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni.

Art. 42

Le opere di restauro e di ricostruzione delle fronti dei fabbricati prospicienti spazi pubblici, devono essere eseguite nel più breve tempo possibile.

I lavori devono cominciare appena siano stabiliti gli assiti di recinto e gli occorrenti ponti di servizio, e continuarsi senza interruzione, salvo i giorni festivi per ricorrenze civili e religiose, salvo per causa di forza maggiore sempre motivate.

Art. 43

Gli assiti devono essere ben segnalati e di altezza adeguata alle esigenze di ogni singolo caso.

Ogni angolo sporgente deve essere munito di una lanterna a luce rossa, da tenere accesa a cure ed a spese di chi fabbrica, dal tramonto al levar del sole.

Il collocamento e le dimensioni della lanterna devono essere tali da rendere facilmente visibili recinti ed i ripari su cui essa è posta.

Art. 44

Il Comune ha facoltà di servirsi, senza corrispondere alcun compenso, ma senza pregiudizio delle eventuali esigenze della costruzione, degli assiti verso le vie e spazi pubblici, per il servizio delle affissioni, sia esercitato direttamente che a mezzo di altre ditte.

Art. 45

Le imposte delle aperture da praticarsi negli assiti devono aprirsi all'interno ed essere mantenute chiuse internamente a stanga ed a catenaccio durante la sospensione dei lavori.

Art. 46

Quando l'Autorità Comunale a tutela della libertà del transito, permetta la costruzione dell'assito il primo ponte di servizio verso il pubblico passaggio, dovrà essere costruito ad un'altezza tale che il punto più basso della sua armatura disti dal suolo non meno di tre metri, e fatto in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Art. 47

Per le opere di poca entità, si potrà esonerare il proprietario della costruzione nell'assito, ed invece imporre la collocazione di convenienti ripari.



Art. 48

Quando si eseguono lavori nei piani superiori di un fabbricato, il luogo non è difeso dall'assito di cui agli Art. 34 e segg. i lavori devono essere segnalati ai passanti mediante tavole, tralicci, o regoli, convenientemente appoggiati al muro verso la strada.

Art. 49

I ponti, le scale e le rampe di servizio devono garantire la sicurezza dei lavori ed impedire la caduta dei materiali.

A tale scopo le scale e le rampe saranno munite di parapetti di legno e le travi dei ponti a sbalzo di saetta, ed i ponti di servizio di legno disposte in costa lungo il margine.

Nella disposizione dei ponti di servizio si deve lasciare il pontone immediatamente inferiore a quello su cui si lavora, con tavole doppiate.

I collegamenti delle diverse parti dei ponti di servizio devono essere formati con beccattelli (gatelli), chiodi e spranghe (regie di ferro). L'uso delle funi a tale scopo è vietato.

I detti ponti di servizio devono sempre essere di una lunghezza minore dello spazio circoscritto degli assi sottostanti. Non è lecito ammassare sul ponte materiali in quantità od in maniera pericolosa.

Le ponteggiature da impiantarsi lungo gli spazi pubblici o grandi di pubblica servitù dovranno essere costruite in modo da escludere la caduta di qualsiasi materia, secondo le norme E.N.P.I.

Art. 50

Le puleggie, le corde e tutti gli attrezzi che servono al lavoro devono avere la necessaria solidità ed essere sempre in buono stato secondo le norme E.N.P.I.

Art. 51

Nelle demolizioni con mezzi meccanici (escavatori, ruspe, ecc.) il lavoro non può avere inizio prima delle ore sette.

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, devono usarsi le cautele atte ad evitare danni a cose e persone, e scuotimenti del terreno con conseguente danni dei fabbricati vicini.

I materiali di demolizione verso la pubblica via dovranno calarsi entro panieri o per appositi condotti o mediante corde od altri mezzi precauzionali. Altre speciali cautele possono essere dall'Autorità imposte a seconda dei casi.



Art. 52

Quando, in caso di nuova fabbrica o di ricostruzione o restauro delle case od uffici in genere, o per altri giustificati motivi, occorresse la temporanea occupazione di una parte di strada, piazza od altra parte di spazio pubblico, l'Autorità Comunale potrà concederlo a domanda dell'interessato, con l'osservanza delle norme e prescrizioni che verranno precisate dal Comune e dietro il pagamento della corrispondente tassa a norma del regolamento sulla occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Art. 53

Il concessionario del permesso, che alteri o danneggi le opere stradali, è obbligato a rimetterle in pristino.

L'Amministrazione Comunale potrà, come garanzia, richiedere il versamento in deposito di una somma pari a quella prevista per il ripristino, che sarà impiegata per eseguire d'ufficio le opere necessarie in caso di inadempienza. Tale criterio sarà applicato anche nei casi previsti dal comma seguente.

Tutte le volte che nell'esecuzione dei lavori venissero incontrati manufatti, condutture o altre opere per servizio pubblico o privato, il concessionario medesimo dovrà usare ogni cautela per non danneggiarli, e dovrà dare immediato avviso all'Ufficio Tecnico Comunale ed assoggettarsi a tutte le disposizioni che gli saranno impartite dallo stesso ufficio, salvi sempre i diritti dei proprietari delle opere. Per le opere private dovrà darne contemporaneamente avviso ai proprietari interessati.

Art. 54

Le materie di rifiuto provenienti da scavi e demolizioni potranno essere trasportate in località designata dal Comune alla condizione, che tali scariche siano spianate e ben livellate.

Art. 55

Chi fabbrica deve immediatamente dopo il compimento dei lavori, levare i ponti, gli assiti, e restituire alla circolazione il suolo pubblico, rimesso in pristino e sgombro. In caso di rifiuto o ritardo le opere saranno eseguite dal Comune a spese del proprietario.

Ogni opera edilizia deve eseguirsi secondo le migliori norme dell'arte di costruire in modo tale che riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione.

Quando l'edificio sorga in continuità di via o spazio pubblico, prima di costruire muri fuori terra, il proprietario ha l'obbligo di darne avviso all'Autorità Comunale, la quale provvederà alla visita di ricognizione dello stato delle fondamenta e della linea confinante con lo spazio pubblico.

Sono inoltre tassativamente prescritte le seguenti norme:

a) è vietato costruire edifici sul ciglio o al piede degli appicchi, su terreni franosi o comunque atti a scoscendere, sul confine tra terreni di natura e resistenza diversa, e sopra un fondo a forte pendio, salvo che le fondazioni poggino su roccia viva compatta;

b) le fondazioni, quando è possibile, debbono posare sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata dal cappellaccio su terreno perfettamente sodo nel quale debbono essere convenientemente incassate.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare su terreni di riporto recente o comunque sciolti, si debbono adottare i mezzi dell'arte per ottenere un solido appoggio delle fondazioni, costituendo, se del caso, una platea generale;

c) le murature debbono essere eseguite con buoni materiali e con accurata mano d'opera.

E' proibito l'impiego di materiali di demolizione di vecchie pareti o di vecchi pavimenti, salnittrati od inquinati, l'uso di terra proveniente da luoghi malsani ed in genere i materiali non ben puliti.

E' proibito l'uso di sabbia ricavata da spiagge marine, se non sia stata convenientemente lavata;

d) quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura dovrà essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o fascie continue di calcestruzzo in cemento di spessore non inferiore ai cm. 12 e stesi a tutta la lunghezza del muro, in modo che la distanza di tali fascie non sia superiore a m. 1.50;

e) i muri dovranno avere dimensioni tali che il carico unitario su di essi non risulti superiore ad un sesto del carico di rottura del materiale di cui sono costituiti;

f) nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali ove questi non siano muniti di robuste catene;

g) i tetti dovranno essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale;

h) i lavori di muratura, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, dovranno essere sospesi nei periodi di gelo quando la temperatura scenda al di sotto dei zero gradi centigradi;



i) nelle strutture di cemento armato dovranno essere osservate le prescrizioni per l'accettazione per gli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere di conglomerato cementizio;

l) in tutte le opere edilizie è obbligatoria l'osservanza delle norme per l'accettazione dei materiali ferrosi e dei legnami.

Art. 57

Per quanto si riferisce alle case rurali, si fa espresso richiamo alle norme del regolamento d'igiene.

Art. 58

Nella costruzione di case o di muri in proprietà contigue di privati debbono tenersi presenti le disposizioni del Codice Civile.

quando i distacchi non raggiungano la lunghezza di m. 3 dovranno essere chiusi da un muro alto almeno 2 metri o da un cancello, essere costruiti e mantenuti in conformità del regolamento d'igiene e non essere aperti al pubblico tran sito senza speciale assenso dell'Autorità.

Le fronti degli edifici interclusi dai distacchi ma visibili da luoghi pubblici, sono soggette alle medesime prescrizioni delle facciate direttamente prospicienti sui luoghi pubblici stessi.

Art. 59

I proprietari sono tenuti alla pronta separazione e demolizione di quelle parti di proprietà stabili che minacciassero di rovinare, sotto la comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a loro carico in caso di ritardo oltre la penalità relativa a norma della legge sui LL.PP.

Art. 60

Il proprietario nei casi in cui per qualsiasi ragione sia costretto ad interrompere l'esecuzione dei lavori, deve fare eseguire le opere ritenute necessarie per garantire la solidità delle parti costruite e per togliere eventuali inconvenienti e sconci previa notifica all'Autorità Comunale.



CAPO VII - L'ASPETTO DEI FABBRICATI ED IL DECORO DEI SERVIZI ED IMPIANTI CHE INTERESSANO L'ESTETICA DELL'EDILIZIA URBANA (TABELLE STRADALI, MOSTRE ED AFFISSI PUBBLICITARI, IMPIANTI IGIENICI DI USO PUBBLICO).

ART. 61

Le parti degli edifici, sia nuovi che esistenti, le vetrine le insegne e gli emblemi visibili da vie o spazi pubblici, non devono con riguardo al luogo in cui sorgono detti edifici, alterare lo ambiente urbano per ciò che si riferisce ai materiali da impiegarsi, colori, alle decorazioni, ecc. dovranno anche armonizzare con i materiali, tinte, decorazioni, ecc. degli edifici, tenendo presente l'eventuale valore artistico di questi.

Art. 62

E' proibito esporre vetrine e simili, insegne od iscrizioni indicanti qualità di commercio, professione ecc., senza aver ottenuto il nulla osta dal Sindaco, il quale può richiedere la presentazione del relativo disegno.

Sono vietate le iscrizioni di tinte sui muri, le insegne in carta od in tela, e quelle sporgenti più di 10 cm. dei parapetti dei balconi cui fossero applicate. Nelle facciate dei fabbricati con locali destinati a negozio, il collocamento delle Ditte ed insegne dovrà farsi soltanto nei posti prestabiliti.

Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla vista, dipinti figurativi, applicare ornamenti di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, senza avere prima presentato al Sindaco i relativi disegni (a richiesta anche a colori), ed averne ottenuto l'autorizzazione.

Art. 63

Deve farsi dichiarazione all'Autorità comunale delle iscrizioni storiche e commemorative che si vogliono collocare all'esterno dei Fabbricati comunicandone il testo ed il disegno relativo.

Art. 64

I muri di nuova costruzione, compresi i muri di cinta, e quelli riparati, ad eccezione di quelli che non richiedono l'intonaco per il loro genere di costruzione, devono presentare rifiniture nella parte prospiciente od in vista di pubblici spazi e mantenuti in buono stato. I muri di cinta prospettanti le vie pubbliche dovranno avere una conveniente copertura, allo scopo di non recare pregiudizio all'incolumità pubblica ed all'estetica. Nella tinteggiatura delle pareti delle fabbriche e dei muri visibili da spazi pubblici, nonchè dagli anditi, sono vietate le tinte che possono deturpare l'aspetto dell'abitato.



Quando nelle fronti delle case, degli edifici e dei muri di uniformata architettura o formanti, in complesso, un solo ambiente urbano, spostate alla vista del pubblico, siano di uno i più proprietari, si debbono eseguire restauri o tinteggiature parziali, si dovrà agire in modo da non rompere l'unità e l'armonia delle medesime.

Art. 65

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà ordinare il rinnovamento, entro un dato termine, degli intonaci, e delle tinte nello esterno delle case e dei muri di cinta deturpati.



Art. 66

E' prescritto che le aree di fabbrica, prospicienti a spazi pubblici siano chiusi con muri di cinta o con assiti solidi e di aspetto decoroso.

Art. 67

Se nel restaurare o nel demolire un edificio venissero in luce avanzi di pregio artistico o storico si dovrà subito avvertirne il Sindaco per i provvedimenti da adottarsi per la loro conservazione a norma della Legge 1° giugno 1939 N° 1089 "Sulla tutela delle cose d'interesse storico artistico".

Art. 68

E' proibita l'affissione di qualunque manifesto o avviso sui monumenti. Negli edifici pubblici e privati non possono farsi affissioni non ufficiali se la proibizione si è espressa con la scritta: DIVIETO DI AFFISSIONE.

Art. 69

Tutte le coperture di fabbrica dovranno essere munite, sia verso il suolo pubblico sia verso gli altri spazi pubblici o soggetti a pubblica servitù, di canali, di materiali impermeabili, d'ampiezza sufficiente per contenere e sfogare le acque piovane nella galleria o cunetta della strada, internati nel muro o applicati ad esso. La porzione inferiore di tali canali, per un'altezza di due metri dal suolo, deve essere internata nel muro, o, se esterna, essere di ferro, di acciaio o di ghisa.

Art. 70

In caso di rottura dei tubi conduttori delle acque piovane verso la pubblica via, il proprietario è tenuto a farne eseguire la riparazione entro il termine strettamente necessario provvedendo subito con efficace rimedio provvisorio.

Art. 71

Non si possono costruire latrine e condutture di latrina, di camini di stufe e simili sporgenti dai muri, quando siano visibili da spazi pubblici, nè costruire latrine esterne.

Art. 72

Le canne dei camini, delle stufe ecc., quando siano in muratura, devono internamente avere gli angoli smussati e le pareti bene intonacate in modo che sia agevole il ripulirle dalla fuliggine.

I fumaioli devono sporgere fuori dal tetto non meno di mezzo metro, ed essere solidamente assicurati.

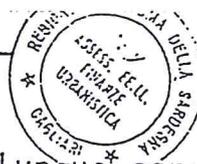


Art. 73

I focolai e le bocche, canne e tubi di camino, di stufe o di forni non si possono appoggiare su impalcature, nè addossare a travi od a pareti di legno: debbono essere sempre separati da un muro dello spessore di almeno cm. 20. I tubi del fumo incassati nel muro, in quella parte che attraversa il solaio e le soffitte devono essere difesi da una controcanna che recinga la canna in ogni sua parte, in modo che ci sia spazio vuoto non minore di 2 cm. tra la canna e la controcanna. In ogni caso sarà tenuta presente la disposizione dell'Art. 574 del Codice Civile.

Art. 74

Il vapore dei motori e degli altri apparecchi ed il gas delle motrici, devono scaricarsi a mezzo del camino del fumo, o di appositi tubi che si innalzino verticalmente oltre l'altezza dei tetti circostanti.



Art. 75

Le decorazioni degli edifici e gli infissi di qualunque genere non possono sporgere sull'area stradale se non superiormente all'altezza di metri 4 dal suolo o per non più di 35 cm. dalla linea di proprietà, salvo quanto è disposto ai successivi articoli.

È consentito che le vetrine, le bacheche e simili, importino occupazione di suolo pubblico, sporgano dal vivo del muro, sempre che la sporgenza non oltrepassi 20 cm.

Art. 76

Ogni eventuale zoccolo, sia delle case come dei muri di cinta, deve essere alto m. 0.50. Non potrà essere sporgente sul suolo pubblico.

Art. 77

I balconi e terrazzini pensili, prospicienti spazi pubblici, non possono avere sporgenza maggiore di m. 1.20 dalla linea di proprietà; per quanto riguarda la loro altezza dal suolo il minimo consentito è di m. 3.10 se vi è il marciapiede, mentre in assenza di esso il minimo di altezza è di m. 4.20. In ogni modo la sporgenza massima non potrà essere superiore ad un decimo della larghezza della strada.

La costruzione dei balconi chiusi prospicienti il suolo pubblico è vietata.

Art. 78

Le aperture di porte di botteghe verso strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno se ciò non sia ammesso per ragioni di sicurezza, nel quale caso dovranno essere costruiti in modo da eliminare ogni molestia o pericolo.

Le finestre del piano terreno non potranno essere munite di serramenti che si aprano all'esterno verso strada o di davanzale o contorno sporgente ad un'altezza minore di m. 2.50.

Art. 79

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

Le finestre, i balconi e le altre aperture destinate a dare passaggio alla luce devono essere munite di serramenti con vetri o cristalli.

Sono vietate le imposte scure esterne a chiusura delle finestre, le imposte delle porte, delle botteghe o di qualsiasi altra apertura, e le persiane delle finestre e dei balconi dovranno essere colorate e mantenute in buono stato con tinta uniforme per ciascun asseggiato.

Art. 80

I serramenti delle finestre, apribili all'esterno, devono essere costruiti solidamente ed assicurati in guisa da evitare qualunque pericolo.

Art. 81

A norma del regolamento sulla occupazione di spazi e aree pubbliche si potrà prescrivere la demolizione o rimozione di opere costruite sul suolo pubblico o sporgenti sullo spazio sovrastante quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte o di finestre a pian terreno che si aprano all'esterno. Quando tali opere siano state eseguite per concessione a termine delle leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Autorità Comunale potrà ordinarne la demolizione o rimozione per ragioni di interesse pubblico, e dovrà sempre essere eseguita in occasione di restauro.



Art. 82

Non possono darsi concessioni per costruzioni di chioschi o simili sui marciapiedi delle vie o sulle piazze se non a distanza di almeno 3 metri dai muri delle fabbriche adiacenti e comunque dal più avanzato sporto degli stessi.



Art. 83

Il Comune ha facoltà di fare applicare alle fronti dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti le pubbliche vie, oltre alle indicazioni ed agli apparecchi relativi ai servizi stradali secondo le norme del Regolamento di Polizia Urbana, anche le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli ed altri spazi simili ed i bracci dei fanali per la illuminazione.

Art. 84

I numeri civici collocati in ogni fabbricato devono, a cura del proprietario medesimo, essere mantenuti eguali al modello scelto dall'Autorità Municipale per la numerazione generale.

Ogni qualvolta il numero venga tolto o guastato, l'Autorità Comunale lo farà rimettere a spese del proprietario, dandone a questo preavviso.

E' vietato togliere, cancellare o variare il numero delle case e le indicazioni stradali di qualsiasi genere, o coprirli in qualsiasi modo anche precariamente.

Art. 85

Quando per nuove opere o restauri o per imbiancamento delle pareti esterne di un edificio vengano tolti, cancellati od imbrattati il numero civico o l'indicazione stradale, il proprietario deve, durante il lavoro, farli dipingere sull'assito esterno dello steccato, e, terminata l'opera, ricollocarli nel primitivo sito e nella egual forma, a scanso di provvedimenti d'Ufficio.

In ogni caso, prima dell'inizio dell'opera, saranno presi gli accordi con l'Autorità Comunale anche nel caso di demolizione di fabbricati che non debbano essere più ricostruiti.

Art. 86

Se venga costruito un nuovo fabbricato o si riunisca in uno più fabbricati aventi un numero distinto, o se un fabbricato, segnato con un solo numero venga distinto in due o più riparti con separati ingressi, il proprietario deve darne notizia al Comune ed attenersi alle prescrizioni che verranno impartite per l'assegnazione del numero, assumendo la spesa occorrente per l'acquisto della piastrina e per la sua applicazione.

Art. 87

Il Comune determina i luoghi destinati alla affissione degli avvisi delle Pubbliche Autorità disponendo che siano indicati con una piastrina portante l'iscrizione "Annunzi Ufficiali".

In tali luoghi è interdetta qualunque altra pubblicazione fino alla distanza dai medesimi di almeno 2 metri.

CAPO X - NORME IGIENICHE DI INTERESSE EDILIZIO - CORTILI, SCALE,
ALTEZZE DEI LOCALI, CUCINE, LATRINE, POZZI NERI, STENDI, TOI,
STALLE.



Art. 88

E' vietato gettare le fondazioni di un nuovo edificio su terreno già stato adibito come deposito di mondizie, di letame di residui putrescibili o di altre materie insalubri che abbiano potuto inquinare il suolo, se non dopo che tali materie nocive siano state rimosse e risulti dagli accertamenti eseguiti dall'Autorità Sanitaria del Comune, che il corrispondente sottosuolo è stato ridotto in condizioni salubri.

Nelle opere di nuova costruzione come in quelle di riattamento non si può adoperare materiale vecchio, salnittrato o inquinato, nonché terra proveniente da luoghi malsani.

Art. 89

E' vietato di edificare per uso di abitazioni e di stabilimenti industriali sopra un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello di correnti o bacini acquiferi vicini, in quanto ne risulterebbe quasi impossibile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto, se tale livello non sia sufficientemente rialzato.

Art. 90

Possibilmente in ogni fabbricato, ma, tassativamente in quelli fondati in luoghi umidi o non cantinati, le fondazioni saranno separate dai muri che sopportano, per mezzo di strati di materiali impermeabili frapposti (asfalto, cartone incatramato ecc.), il pavimento del piano terreno dovrà essere assicurato con materiali idrofughi contro il passaggio dell'umidità del suolo e muniti di vespai ventilati.

91

I locali di abitazione debbono avere i muri esterni ed i serramenti di spessore, qualità e costruzione idonei a proteggere gli abitanti dagli sbalzi di temperatura, soffitti e pareti intonacati e imbiancati a calce quando non si provveda ad una migliore finitura.

Le eventuali tappezzerie non devono avere tinte composte con preparati di arsenico od altri colori nocivi ai sensi delle Leggi Sanitarie vigenti.

Art. 92

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2.70, riducibili a m. 2.40 per i corridoi, i disimpegno, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti ed mq. 10 per ciascuno dei successivi.

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

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

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione.



Art. 93

I muri esterni dovranno avere uno spessore non inferiore a cm. 25. Possono essere permessi spessori inferiori, dovuti alla presenza di materiali isolanti o a particolari elementi prefabbricati purchè sia dimostrato la sufficienza dell'isolamento termico e dell'impermeabilizzazione.

Art. 94

I sottotetti per essere abitabili dovranno essere interamente rivestiti di un controsoffitto con spazio d'aria interposto, o dotati di adeguato isolamento termico; inoltre nel punto più basso l'altezza non dovrà essere inferiore a mt. 2,20, con altezza media di mt. 2,70.

Le terrazze devono avere pendenza e bocchette sufficienti per l'immediato scarico delle acque piovane.

Art. 95

Cualunque locale di abitazione temporanea, diurna o notturna, dovrà essere illuminato con una o più finestre dall'esterno.

La superficie illuminante delle finestre non potrà essere inferiore a un ottavo di quella del pavimento dell'ambiente.

Se gli ambienti hanno una sola finestra, questa non dovrà mai avere una superficie illuminante netta inferiore a mq. 2, ad eccezione dei vani adibiti a servizi igienici o ripostigli.

Art. 96

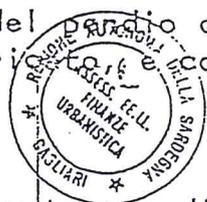
Gli ambienti di qualsiasi edificio, anche cortili, dovranno essere pavimentati ed il pavimento dei locali di abitazione sarà costituito da materiale impermeabile non polveroso, privo di scabrezze e di discontinuità.

I locali terreni, destinati ad abitazione, devono essere cantinati o muniti di un vespaio non minore di cm. 30 ed i pavimenti avranno sul piano stradale un'altezza non minore di cm. 40.

Si ammette che i locali terreni di fabbricati fronteggianti strade a forte pendio siano destinati ad abitazioni anche se siano sotto il piano stradale ma non mai ad un livello superiore ad 1 mt., purchè si provveda a separare le pareti interne dal terreno circostante, con una intercapedine larga almeno 1 mt. e profonda almeno cm. 30 sotto il livello del pavimento.

Art. 97

fabbricati che debbano costruirsi contro rialzi montuosi o terrapieni dovranno avere una distanza dal ciglio inferiore del pendio o della carpata, pari ad un terzo dell'altezza del fabbricato e comunque ai inferiore a tre metri.



Art. 98

e case nuove urbane e rurali, ricostruite, sopraelevate o modificate, quelle dove siano state eseguiti dei lavori che possono comunque influire sulle condizioni di salubrità dei locali, non possono essere abitate senza regolare autorizzazione del Sindaco.

Art. 99

Il Sindaco rilascerà il permesso di abitabilità soltanto quando previa ispezione dell'Ufficio Sanitario e di un funzionario dell'Ufficio Tecnico a ciò delegato risulti che la costruzione od i lavori di ricostruzione o di ampliamento o sopraelevazione di cui sopra, siano stati eseguiti in conformità del progetto approvato e del permesso suo tempo rilasciato con le norme di cui al presente regolamento e che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano tutte le cause di insalubrità, che siano state osservate nella esecuzione delle norme igieniche prescritte dal presente regolamento, da quello di igiene e da norme generali e speciali vigenti all'atto della ultimazione dei lavori.

Il permesso verrà rilasciato su competente carta legale o previo pagamento della prescritta tassa di concessione governativa.

È fatta salva al Sindaco l'applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 221 e segg. del T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, N° 1265.

Art. 100

I cortili, nei fabbricati di nuova costruzione, dovranno essere aperti da almeno un lato e dovranno avere un'aria almeno pari alla prima parte della superficie complessiva delle pareti dalle quali sono circondati. La distanza dei punti medi dei lati contrapposti dovrà essere inferiore a 4 metri.

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

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

Non è concessa la copertura con invetriate quando gli ambienti circostanti traggono esclusivamente da essi aria e luce.

Art. 101

Nelle nuove costruzioni sono 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 ed areazione di latrine, gabinetti da toilette, anticamere, corridoi di disimpegno scale, ed in generale di quegli ambienti non destinati ad abitazione, escluse quindi anche le cucine.

Tali chiostrine o pozzi di luce avranno un'area minima di $1/20$ della somma delle superfici delle pareti che li recingono e la distanza dei punti medi dei lati contrapposti non dovrà essere inferiore a m. 2.50.

Potranno essere consentite dimensioni minori, in caso di restauro di vecchi edifici, sia per i cortili come per le chiostrine o pozzi di luce, da concedersi caso per caso.

I pavimenti dei cortili, delle chiostrine e dei pozzi di luce dovranno essere costruiti in modo da permettere il rapido deflusso delle acque.

Art. 102

Le scale devono avere dimensioni sufficienti per i bisogni dell'abitazione.

Esse devono essere areate ed illuminate con finestre praticate nelle pareti aprentesi verso l'esterno (strade, cortili ecc.).

Le rampe ed i ripiani, salvo per le scale di servizio devono avere una larghezza non minore di un metro.

Quelle destinate a servire più di due appartamenti debbono essere costruite con materiale resistente al fuoco ed il vano deve avere facile accesso dalla strada o dai cortili aperti.

Art. 103

Le camere adibite a cucina devono avere le pareti rivestite di materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Dovranno inoltre essere munite di una cappa con camino o sfiatatoio; di rubinetto interno di acqua potabile, dove esiste impianto idrico, con relativo lavandino munito di canale di scolo delle acque d'uso, con chiusura idraulica.

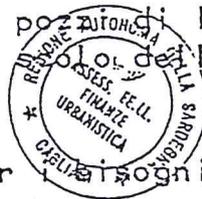
Art. 104

Ogni fabbricato, destinato ad abitazione, deve avere un numero sufficiente di latrine costruite in modo da ricevere aria e luce dall'esterno e senza diretta comunicazione con la cucina e le altre stanze di abitazione. E' prescritto per ogni appartamento almeno una latrina con porta verso un corridoio o andito di disimpegno.

Gli ambienti di latrina deve avere le dimensioni di almeno mq. due con lato minimo di almeno un metro.

Le pareti divisorie tra le latrine e gli altri locali devono avere lo spessore di almeno mt. 0,10.

La finestra deve avere un'apertura proporzionata alle dimensioni dell'ambiente ed in ogni caso non inferiore a mq. 0.50.



Non sono permesse le latrine al di fuori del corpo del fabbricato. Allo scopo di impedire cattive esalazioni, ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le latrine avranno il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza di mt. 1.50, di materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Art. 105

I pozzi neri non potranno mai essere stabiliti in un sottosuolo coperto di un fabbricato; essi dovranno tenersi staccati dai muri dell'edificio di almeno metri 0.50 ed essere costruiti indipendentemente da questi.

Fra il muro delle case e la parte del pozzo nero deve essere interposto uno strato di terreno argilloso o di calcestruzzo.

I pozzi neri delle case di nuova costruzione devono distare almeno 10 metri dai pozzi chiari, acquedotti, cisterne o serbatoi di acqua. Essi debbono essere inoltre muniti di idoneo tubo di sfiatamento.

Art. 106

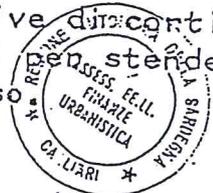
Le case di nuova costruzione per uso abitazione, prive di cortili o di giardino di cui tutti gli inquilini possano servirsi per stendere i panni, dovranno avere un balcone da utilizzare a tale uso.

Art. 107

Le scuderie e le stalle non devono avere comunicazione diretta con le camere di abitazione. I pavimenti, le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere fatti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le finestre delle stalle devono essere munite di retina metalliche per la difesa contro le mosche.

Non potranno istituirsi nuove stalle sia nel capoluogo che negli aggregati murali senza l'autorizzazione del Sindaco e previo parere dell'Ufficiale Sanitario del Veterinario, tenendosi presente l'ubicazione di esse, la distanza delle abitazioni circostanti e soprastanti, nonché le ragioni di condominio. Le stalle esistenti dovranno, caso per caso, nei limiti del possibile adattarsi alle esigenze igienico edilizie richieste, e potranno eventualmente essere chiuse dal Sindaco ove la necessità lo imponga.



ABITAZIONI RURALI -

Art. 108

particolare, PER GLI ABITATI RURALI, è prescritto: ogni edificio rurale adibito ad abitazione deve essere costruito su terreno asciutto, con falda acquea profonda e comunque con l'uso di tutti i mezzi atti ad eliminare l'umidità. Per le prescrizioni speciali del Sindaco, sentita la Commissione Tecnico-Edilizia, per le località soggette ad inondazioni, il pavimento dei locali dovrà avere un'altezza di almeno cm. 30 sul piano di campagna e di un metro sul livello massimo delle acque sotterranee. Cortili, le aie, i giardini, gli orti ecc., annessi alle case rurali dovranno avere adeguate pendenze o sistemi di canalizzazione atti ad evitare impaludamenti.

Art. 109

è consentito, eccezionalmente che tali edifici siano adibiti ad abitazione permanente, purchè i muri perimetrali di essi distino il pavimento tre metri dalla scarpata o dal muro di sostegno, il pavimento dell'edificio abbia un'altezza di cm. 30 sul piano esterno e siano fatti i necessari canali di drenaggio e gli opportuni pozzetti di scolo per lo smaltimento delle acque meteoriche e di infiltrazione.

Art. 110

Per le coperture e per i pavimenti dovranno usarsi materiali possibilmente impermeabili. Per il piano di posa dei pavimenti sarà usato calcestruzzo di cemento e ghiaia di fiume e dovranno costruirsi adeguati vespai per proteggere i pavimenti stessi dall'umidità del suolo. Le stanze d'abitazione dovranno avere un'altezza di almeno mt. 2,70 e una superficie non inferiore a mq. 8 e le stanze destinate a dormitorio per più persone avranno una cubatura di almeno 15 metri cubi per ogni persona d'età superiore a 10 anni e metri cubi 8 per i ragazzi di sotto dei 10 anni. Quelle situate immediatamente sotto il tetto dovranno avere un controsoffitto.

Art. 111

È prescritta l'intonacatura interna per tutti gli ambienti ed anche per le facciate esterne salvo che queste siano costruite in mattoni, pietra od in altri materiali idonei ben connessi e stuccati. Gli ambienti destinati ad abitazione debbono essere muniti di finestre a vetri che si aprano direttamente all'aria libera ed aventi una superficie d'apertura utile non inferiore ad 1/15 della superficie del pavimento di ogni ambiente, ed in ogni caso non inferiore a mq. 1,20 per ciascun vano.

Art. 112

Ogni focolare dovrà essere munito di apposita cappa e le gole per il fumo dovranno avere una sezione prolungata al di sopra del tetto, terminante con apposito fumaiolo.



Art. 113

Ogni edificio d'abitazione deve essere munito di acquaio e di regolare latrina, con immissione in apposito pozzo nero costruito ad arte, senza comunicazione diretta con le altre camere, con chiusura e tubi di scarico costruiti con materiali impermeabili ed in modo da impedire qualsiasi infiltrazione od esalazione.

Art. 114

Le acque domestiche di rifiuto debbono essere condotte, in caso di mancanza di fognatura, con tubi impermeabili nella concimaia od in appositi serbatoi costruiti con mezzi idonei ad evitare qualsiasi infiltrazione nociva, o convogliare ad impianti depurativi speciali con smaltimento mediante irrigazione superficiale o sub-irrigazione, secondo le prescrizioni del Sindaco.



Art. 115

E' prescritto l'approvvigionamento dell'acqua potabile in quantità sufficiente al numero delle persone che abitano nell'edificio rurale possibilmente di sorgente o con pozzi o cisterne rispondenti alle migliori condizioni igieniche, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 116

Le stalle, gli ovili, i porcili, ed i pollai non potranno avere diretta comunicazione con i locali d'abitazione nè con la pubblica via e dovranno essere ubicati ad una distanza di almeno mt. 10 da essi. Per le stalle è tollerata la distanza di mt. 5.

Art. 117

I solai delle stalle formanti un solo corpo con la casa d'abitazione, non possono avere strutture di legname. Quando le stalle siano collocate sotto i locali d'abitazione permanente ed anche diurna, debbono avere un solaio costruito in cemento od in altro materiale impermeabile atto ad impedire il passaggio dei gas.

Art. 118

Le stalle devono avere un'altezza non minore di mt. 3 dal pavimento al soffitto, debbono essere ben arieggiate ed illuminate con finestre deguate; debbono avere una cubatura di almeno metri cubi 22 per ogni capo di bestiame grosso e di metri cubi 11 per ogni capo di bestiame minuto; debbono avere i pavimenti costruiti con materiale impermeabile con gli scoli necessari per le urine che verranno raccolte in depositi ostruiti secondo le prescrizioni vigenti e convenientemente avviate alla concimaia con tubi impermeabili o smaltite in superficie a distanza non inferiore a mt. 10 dall'edificio; le pareti intonacate in cemento rivestite con altro materiale impermeabile fino a mt. 2 dal pavimento; le mangiatoie dovranno essere costruite con materiale facilmente lavabile. E' vietato assolutamente l'impiego di pagliericci domestici usati per fare le fiere.

Art. 119

Gli abbeveratoi dovranno essere costruiti con materiale di facile lavatura, ad angoli lisci ed arrotondati, alimentati con acqua potabile e possibilmente corrente e non potranno essere adibiti ad usi estranei nè alimentati dallo stesso rubinetto che fornisce l'acqua per le persone. Le vasche per il bucato devono essere isolate e non dovranno raccogliere le acque che sopravanzano dagli abbeveratoi che quelle risultanti dalla vuotatura dei medesimi.



Art. 120

Ogni edificio rurale deve avere una o più concimaia, a seconda dei bisogni dell'azienda. Queste devono essere ubicate a distanza non minore di mt. 25 dalla casa di abitazione o dal dormitorio, salvo speciale autorizzazione dell'Autorità Sanitaria. I depositi dei pozzi neri per uso agricolo e gli ammassi di letame fuori dalla concimaia saranno permessi soltanto in aperta campagna limitati ai soli bisogni del podere e collocati ad una distanza non minore di 50 metri dai pozzi e cisterne d'acqua potabile, serbatoi, acquedotti e strade pubbliche. Si applicano anche alle abitazioni rurali le disposizioni di cui all'Art. 99 del presente regolamento per i permessi di abitabilità.

Art. 121

Deve intendersi quale lottizzazione qualsiasi utilizzazione del suolo che, indipendentemente dal frazionamento dei terreni e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale e conseguentemente comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 122

Ogni lottizzazione del terreno a scopo edilizio dovrà essere sempre autorizzata dal Comune previo nulla osta dell'Assessorato Regionale EE.LL. -Ecologia e Urbanistica sentito il parere della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie.

Art. 123

In ogni caso l'autorizzazione comunale è subordinata alla stipulazione da trascriversi a cura del proprietario che preveda:

- 1°) L'accessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione), nonché l'accessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo punto.
- 2°) L'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie, o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.
- 3°) i termini non superiori ai 10 anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al numero precedente.
- 4°) Congrua garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 124

La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di Legge.

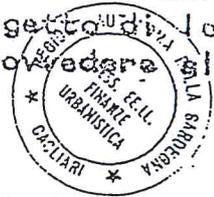
Art. 125

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.



Art. 126

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono può provvedere alla compilazione d'Ufficio.



Art. 127

Tutte le modificazioni che l'Autorità Comunale ritiene di dover apportare, per l'approvazione del progetto di lottizzazione, saranno notificate ai proprietari per mezzo del Messaggio Comunale, con invito a dichiarare entro 30 gg. dalla notifica, se l'accettano.

In mancanza di tale accettazione l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di variare il progetto di lottizzazione o di procedere alla espropriazione delle aree.

Art. 128

Le lottizzazioni dovranno essere redatte e quindi firmate da Tecnico abilitato e devono contenere i seguenti elaborati:

- 1°)-Planimetria in scala 1:2000 da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nella zona della città o del territorio Comunale;
- 2°)-Zonizzazione e viabilità, da cui risulti la destinazione di questa ultima nelle sue componenti principali e secondarie, l'individuazione delle zone residenziali, di quelle destinate a verde e di quelle destinate ai servizi pubblici, che vi devono essere indicati nel numero, tipo, e consistenza. Tali elaborati devono essere redatti in scala almeno 1:1000.-
- 3°)-Planivolumetrico con le curve di livello del terreno, con le indicazioni delle dimensioni, comprese le altezze, dei singoli edifici e dei distacchi, delle larghezze delle strade, in scala almeno 1:1000.
- 4°)-Schemi degli impianti di urbanizzazione primaria. ✓
- 5°)-Sezioni stradali e tipi edilizi in scala 1:200;
- 6°)-CONVENZIONE DA STIPULARSI COL COMUNE, contestualmente all'approvazione e prima dell'inizio dell'esecuzione dei lavori, da parte del proprietario o di tutti i proprietari, se sono più di uno.
- 7°)-Computo metrico estimativo di massima sulle opere di urbanizzazione primaria e pubblici allacci.

Art. 129

Le convenzioni fra il Comune ed i privati dovranno essere uniformate ad una convenzione tipo, soggetta al controllo delle Autorità Competenti.

DEROGHE

Art. 130

Possono essere esercitati poteri di deroga alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio solo nei casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955, n.1357 e con i limiti e le disposizioni del Programma di Fabbricazione.

L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione Consiliare e deve essere in ogni caso motivata. OCCORRE IL NULLA OSTA DELLA I poteri di deroga non possono in alcun caso consentire eccezioni alle specifiche destinazioni previste nel Programma di Fabbricazione (destinazioni edilizie, parchi pubblici, altimetrie speciali), ma solo alle norme di Regolamento Edilizio e di attuazione del Programma di Fabbricazione.

Fatta eccezione per gli edifici pubblici appartenenti esclusivamente ad Enti Pubblici e da questi realizzati con finalità di carattere pubblico, l'acquisizione di adeguata contropartita da parte del Comune è condizionante per definire gli estremi di interesse pubblico.

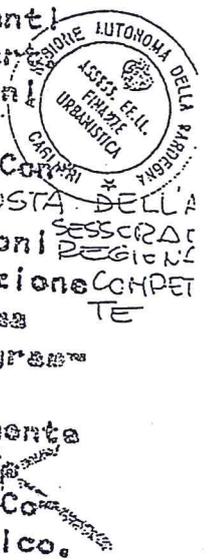
~~Art. 131~~

Per tutte quelle categorie di lavori che non comportino sostanziali modifiche strutturali e dell'aspetto esteriore, quali: modifiche di infissi, rifacimento tetti, intonaci e tinteggiature esterne, sostituzione di solai, completamento di recinzioni e simili, i lavori potranno essere eseguiti senza concessione edilizia, previa richiesta alla Amministrazione Comunale ed avere ottenuta l'autorizzazione del Sindaco.

Potranno inoltre essere eseguite senza Concessione Edilizia, previa autorizzazione del Sindaco, le opere di manutenzione straordinaria.

Per l'esecuzione di piccoli ampliamenti contenuti in un limite di mq. 16 la concessione è subordinata alla presentazione di una sola planimetria quotata con l'indicazione delle parti esistenti e della parte che si intende ampliare.

Per l'esecuzione di loggiati con caratteristiche provvisorie l'interessato dovrà chiedere apposita autorizzazione al Sindaco.



CAPO XIV - NORME DI ATTUAZIONE

ZONA A - CENTRO STORICO e ANTICO



IN ASSENZA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO SONO AMMESSI ESCLUSIVAMENTE INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, E DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

PER GLI INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO, LA DENSITA' FONDIARIA E LA CUBATURA NON DEVONO SUPERARE QUELLE PREESISTENTI, COMPUTATE SENZA TENER CONTO DELLE SOVRASTRUTTURE DI EPOCA RECENTE, PRIVE DI VALORE STORICO-ARTISTICO, SALVO DISPOSIZIONI DIVERSE DEL P.P. o DEL P.DI RECUPERO. PER LE NUOVE COSTRUZIONI, LE SOPRAELEVAZIONI A SEGUITO DI DETEMLIZIONE, QUANDO SIANO AMMESSE IN SEDE DI PIANO ATTUATIVO, L'INDICE FONDIARIO NON PUO' SUPERARE QUELLO MEDIO DELLA ZONA.

~~CAP. CIV.~~
FORMATIVA PER LE VARIE ZONE-
ZONA B1- B2- S*.

Sono consentite costruzioni isolate e in aderenza tipo case a schiera e binate. E' prescritta la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di mt. 8,00 e in caso di pareti ambedue non finestrate tale distanza è ridotta a mt. 4,00.
 E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.
 Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato che si estendono sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto della distanza tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile (D.P.G.R. numero 9741- 271/77).-

L'area coperta non deve superare il valore di 2/3 dell'area del lotto per la zona B1 e di 1/2 per la zona B2.

L'altezza degli edifici non deve superare i mt. 7,50, ed in ogni caso non deve essere superiore all'altezza degli edifici circostanti.

Gli edifici possono essere costruiti a filo strada o arretrati con gli edifici preesistenti, purchè ci sia un numero sufficiente di tali edifici disposti con regolarità in modo da caratterizzare la zona.

Le costruzioni possono essere edificate o a confine purchè venga rispettata la distanza di mt. 8,00 da altro fabbricato con superficie finestrata e di mt. 4,00 se la superficie è cieca, mentre i distacchi dai lotti non possono essere inferiori ai mt. 4,00 fatta eccezione nei casi di cui al 4° comma del presente articolo.

Nelle zone S* l'edificazione è subordinata alla approvazione dei Piani Particolareggiati, e l'indice territoriale non potrà superare 1,00 mc./mq.-



E' PRESCRITTA LA CONSERVAZIONE, LA MANUTENZIONE ED IL RIPRISTINO NELLE ORIGINARIE FORME E DIMENSIONI, DI TUTTI I PORTALI ESISTENTI NELLE ZONE A, B1, B2

NELLA ZONA B1 E' OBBLIGATORIA LA COPERTURA A TETTO CON MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE.

NON E' CONSENTITO L'UTILIZZO DI LAMIERE O DI CEMENTO AMIANTO. E' PURE OBBLIGATORIO RISPETTARE LE SEQUENZE DINAMICHE DELLE ARCHITETTURE CARATTERIZZANTI L'AMBIENTE URBANO, PER CUI IN CASO DI NUOVA COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE, SI DOVRANNO RISPETTARE LE TIPOLOGIE DELLE COSTRUZIONI CONTEMPORANEE QUANDO QUESTE RISULTINO POSSEDERE QUELLE CARATTERISTICHE TIPICHE DELLE ARCHITETTURE LOCALI.

Art. 133 - ZONA C - ESPANSIONE -

a) Normativa generale -

Sono consentite costruzioni in linea, binata o isolata, ogni edificazione è permessa previa presentazione di un piano di lottizzazione. -
Le distanze di edifici prospicienti strade di scorrimento devono essere pari al doppio della larghezza stradale, mentre per quelli su strade di lottizzazione le distanze non devono essere inferiori ai mt. 10 esclusi i fabbricati destinati ai servizi strettamente connessi alla residenza che in quest'ultimo caso potranno essere edificati a filo strada. -

b) Tipologia -

Tipo A isolato a 1 o 2 piani; -

L'area coperta non deve superare il valore di $\frac{1}{2}$ dell'area del lotto;

L'altezza degli edifici non deve superare i mt. 7,50; -

Le costruzioni devono essere isolate;

I distacchi laterali dai confini del lotto non devono essere inferiori ai mt. 4.00 ;

I fronti degli edifici non devono superare i mt. 20.00;

Tutti gli spazi non occupati dalla edificazione devono essere mantenuti a giardino. -

Tipo B binato o in linea;

L'area coperta non deve superare il valore di $\frac{1}{2}$ dell'area del lotto;

L'altezza degli edifici non deve superare i mt. 7.50; -

Gli edifici devono essere costruiti in aderenza con quelli confinanti lateralmente e devono distare dagli altri confini del lotto non meno di mt. 4.00 escluso il confine sul lato strada per il quale vale quanto prescritto alla lettera a);

Deve essere destinato a parcheggio per gli stessi abitanti dell'edificio 1/10 dell'area del lotto;

Tutti gli spazi non utilizzati devono essere mantenuti a giardino. -

Art. 134 - ZONA C* - ESPANSIONE "SPECIALE" -

Comprende un'area adiacente al 2° piano di Zona in località "Palazzu" dal vecchio Piano decaduto vincolato a zona servizi. -

L'edificazione in detta area sarà condizionata alla cessione gratuita al Comune del 50% della superficie che viene destinata ad edilizia residenziale pubblica. -

Nella rimanente parte sarà possibile realizzare gli indici e le tipologie della zona C previo uno studio di fattività concordato con l'Amministrazione Comunale. -



L'indice fondiario massimo è stabilito in :

- a) 0,03 mc/mq per le residenze;
- b) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato fino a :

- 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.-

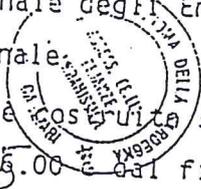
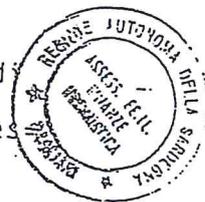
Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt ~~500~~ - 1.000.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse; purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad altre attività sportive e ricreative.-

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt.500.-

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiori a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

Quando il fabbricato non è costruito sul confine, il distacco dovrà essere di almeno mt.5.00 dal filo della strada mt.10.00, salvo quanto disposto dagli art.4 e 5 del D.M. 1/4/1968 n°1404.



ART. 136 - ZONE G - SERVIZI GENERALI



Nelle Zone G-Servizi Generali sono ammesse solamente le costruzioni destinate alle attrezzature delle singole zone, con divieto assoluto di destinazione residenziale.-

ZONA G1 - Zona da destinare a parco pubblico mediante rimboschimento e valorizzazione dell'alveo fluviale.- E' esclusa ogni possibilità di edificazione.-

ZONA G2 - Zona da destinare ad attrezzature sportive: è ammessa la costruzione di locali destinati a servire tale zona con un indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq. Tale indice potrà essere incrementato previa predisposizione di apposito piano attuativo concordato con l'Amministrazione Comunale.-

Art. 137 - ZONA D - INDUSTRIALE -

Sono consentite costruzioni isolate o in aderenza su un solo lato
- Tipo binato -

Ogni edificazione è permessa sotto presentazione di un piano di lotizzazione o esecuzione di Piano Particolareggiato. La distanza tra i fabbricati quando non siano in aderenza non può essere inferiore ai metri 12.00.-

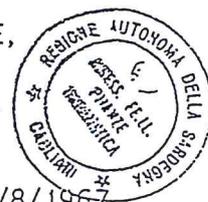
La distanza dal confine non può essere inferiore ai mt.6.00;

Arretramento minimo dal fronte stradale mt 5.50;

Sono consentite solo costruzioni a carattere di zona con divieto assoluto per le costruzioni residenziali.-

ART. 138

RAPPORTI TRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E
GLI SPAZI PUBBLICI DESTINATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE,
A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI



I rapporti massimi di cui all'art. 17 della L.6/8/1967
N° 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come ap=
presso:-

1) Nei nuovi insediamenti di carattere, industriale, arti=
gianale, o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la su=
perficie da destinare a spazio pubblico o ad attività colletti=
ve, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non
può essere inferiore al 10 % dell'intera superficie destinata
a tali insediamenti.-

2) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e dire=
zionale, nelle zone omogenee C, D e G a 100 mq di superficie
lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la
quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubbli=
co, escluse le sedi viarie, di cui, almeno la metà destinata a
parcheggi.-

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse
pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno
essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

NORMATIVA SUL COMPUTO DELLA SUPERFICIE COPERTA E DEL VOLUME

a)- Superficie coperta-

Ai fini degli indici di copertura si intende per superficie coperta la proiezione della superficie totale del fabbricato compresa la muratura, con esclusione dei balconi, sporgenze dai tetti e scale esterne.

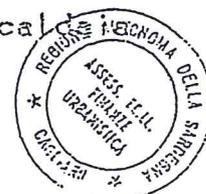
b)- Volume -

Ai fini degli indici di fabbricabilità i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, semprechè la copertura del fabbricato sia piana od il tetto abbia pendenza minore al 35%.

Nei caso di tetto con pendenza maggiore al 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35% al volume computato secondo le modalità precedenti, va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, garage e simili.

Non sono pure da computarsi i volumi tecnici quali locale caldaie, passaggi carrabili e simili.



Art. 140

LOTTIZZAZIONI RESIDENZIALI

Per quanto riguarda le lottizzazioni, oltre agli Artt. 121 e seguenti fino all'art. 129 del presente Regolamento Edilizio, sono da tener presenti i seguenti dati:

- Indice Territoriale: 1,00 mc./mq.;
- Area minima per poter lottizzare.....mq. 10.000
- Area destinata a spazi pubblici, o riservata alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da ripartire rispettando i rapporti di cui all'art. 6 del Decreto Interassessoriale 1.8.77, n.9743-271...min. 25%
- La rimanente parte dell'area deve essere destinata agli insediamenti residenziali, e viabilità.
- Densità territoriale.....d= 100 ab/Ha
- Mc. da destinare ad abitante..... 100 mc/ab, di cui: 70 mc. residenziali, 20 mc. servizi strettamente connessi con la residenza. 10 mc. per servizi pubblici.-

LOTTIZZAZIONI ZONA INDUSTRIALE

Per quanto riguarda le lottizzazioni industriali sono da tenere presente i seguenti dati:

- Area minima per poter lottizzare.....mq. 10.000
- Lotto minimo.....mq. 1.000
- Area destinata a spazi pubblici, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie).....10% dell'area totale

COMUNE DI SAMASSI
Provincia di Cagliari

UFFICIO TECNICO
=====

Oggetto: Modifiche Regolamento Edilizio.

Visto che nell'attuale formulazione l'art. 133 del Regolamento Edilizio risulta poco chiaro e troppo punitivo nei confronti dei lottizzanti oltre che non adeguato al nuovo codice della strada si propone di sostituire il secondo comma dell'art. 133 con il seguente:

Gli edifici prospicienti strade di scorrimento devono avere una distanza minima dal confine stradale pari a quella stabilita dall'art. 28 del D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147, mentre quelli prospicienti strade di lottizzazione devono avere una distanza minima dal confine stradale pari a 4,00 m.

Con l'occasione si propone anche di inserire due nuovi comma all'art. 139 del regolamento in modo da disciplinare il calcolo delle superfici coperte e dei volumi dei loggiati, porticati e tettoie in modo da normare puntualmente casi che finora venivano trattati in base a consuetudini consolidate (esempio non assoggettabilita' al calcolo delle superfici coperte e dei volumi per i porticati e loggiati aperti per almeno tre lati e di profondita' non maggiori di metri 1,50) o che non si sapeva come trattare (loggiati o tettoie aperti per tre o quattro lati in zona agricola che se non assoggettati al calcolo del volume non sono controllabili in relazione al fatto che in zona agricola non esistono vincoli per le superfici coperte);

I due nuovi comma da aggiungere all'art. 139 sono i seguenti:

I loggiati e i porticati aperti per almeno tre lati non sono computati come superficie coperta ne' come volume edificabile solo a condizione che la loro larghezza non superi metri 1.50 rispetto alla parete esterna del fabbricato cui si appoggiano.

Loggiati, porticati e tettoie comunque aperti che si presentano come interventi edificatori indipendenti sono invece assoggettati sia al calcolo delle superfici coperte sia al calcolo dei volumi.

Samassi 26.07.1994

IL CAPO UFFICIO TECNICO
Ing. Angelo Cicalose



Angelo Cicalose

1

IL SEGRETARIO COMUNALE
MARIA CORRADI

120 FEB 1996

44