



COMUNE DI BRESCIA

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

Richiesta di licenza di costruzione

Art. 1: OPERE SOGGETTE A LICENZA

Chiunque intenda eseguire nel territorio del Comune di Brescia opere edilizie, siano esse costruzioni nuove siano esse aggiunte, modificazioni o demolizioni di fabbricati esistenti o intenda introdurre varianti ad opere già approvate o porre in opera insegne, vetrine, infissi o intenda lottizzare aree ed aprire strade private, o eseguire qualsiasi opera in superficie o sotterranea, deve chiedere licenza al Sindaco, presentando domanda corredata dal relativo progetto redatto e completato nei modi prescritti dagli articoli seguenti.

Non è prescritta la domanda per i lavori di ordinaria manutenzione.

Art. 2: FORMA E CONTENUTO DELLA DOMANDA

La domanda dovrà essere diretta al Sindaco in competente carta da bollo.
Dovrà contenere:

- a) — le generalità del richiedente
 - le generalità del proprietario o dei proprietari dell'immobile su cui l'opera deve essere eseguita quando siano persone diverse dal richiedente
 - le generalità del progettista
 - le generalità del Direttore delle opere e possibilmente dell'imprenditore delle stesse
- b) — la descrizione di quanto si intende eseguire;
- c) — la sottoscrizione del richiedente
 - la sottoscrizione del proprietario o dei proprietari dell'immobile su cui l'opera deve essere eseguita qualora siano persone diverse dal richiedente.

— la sottoscrizione del progettista che dovrà indicare la sua legale residenza, gli estremi di iscrizione all'Albo Professionale nonché l'indicazione dell'eventuale numero telefonico.

Art. 3: DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA

La domanda dovrà essere corredata:

- a) dall'apposito questionario, predisposto dall'Autorità comunale, compilato in ogni sua parte.
- b) Da una relazione illustrativa, in quanto necessaria.
- c) Da uno stralcio della mappa catastale ove siano segnate oltre che le costruzioni in progetto, quelle esistenti in un raggio di m. 25 se trattasi di costruzioni entro la cinta delle mura venete (mappa in scala 1 : 1000) e di m. 100 se trattasi di costruzioni da erigersi all'esterno di tale cinta (mappa in scala 1 : 2000). Nella planimetria dovranno essere indicati i necessari punti di riferimento atti a facilitare l'ubicazione dell'opera.
- d) Da una planimetria quotata, in scala 1 : 500, del lotto edificatorio e dei suoi immediati dintorni, nella quale sia disegnato il fabbricato da erigere e quelli circconvicini esistenti, con l'indicazione delle distanze di esso da tutti i confini di proprietà e di quelle dai fabbricati vicini nonchè dell'altezza dello stesso e di questi ultimi.
- e) Dai disegni in triplice copia, con l'indicazione dell'orientamento: tali disegni, che non dovranno normalmente avere superficie superiore al mq. ognuno e che saranno piegati nel formato di m. 0,21 per 0,30 dovranno contenere tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, tutte le facciate ed i prospetti sia interni che esterni, almeno una sezione trasversale che manifesti il sistema di costruzione, nonchè eventuali particolari nella scala 1 : 20, se questi risultassero necessari per meglio illustrare il progetto.
- f) Nei disegni, le strutture esistenti da conservare, dovranno essere colorate in nero; quelle da demolire in giallo, e quelle da costruire ex novo dovranno essere colorate in rosso.
I disegni dovranno inoltre contenere lo schema della fognatura e dei relativi scarichi.

Dovranno inoltre essere indicati:

1. - Le altezze dei singoli piani e le altezze interne dei locali di ogni piano;
2. - Le altezze dei muri frontali di fabbrica, di quelli di cinta verso gli spazi scoperti sia pubblici che privati;
3. - Le dimensioni planimetriche degli spazi pubblici e privati, dei cortili e dei cavedi di compendio del progetto e il loro riferimento altimetrico alle quote stradali;
4. - I dati relativi ai rapporti altimetrici e planimetrici dell'edificio con le proprietà confinanti.
Potranno essere richiesti ulteriori schizzi prospettici, fotografie ed altri dati eventualmente occorrenti per una maggior conoscenza del progetto.
I disegni dovranno portare in chiaro la firma del richiedente e del progettista, nonchè quella del Direttore dei lavori nel caso non si identifichi con il progettista.
Dovrà essere portato a conoscenza dell'Amministrazione ogni sorta di vincolo o servitù interessante la proprietà sulla quale viene richiesta la costruzione delle nuove opere, mediante consegna della copia autenticata delle eventuali convenzioni stipulate.

La presentazione della documentata domanda di costruzione non esime gli interessati dall'obbligo di assoggettarsi alle norme legislative che disciplinano la costruzione di particolari opere quali: scuole e convitti, opifici industriali, locali di pubblico spettacolo, alberghi, ospedali, case di cura, ambulatori, bagni pubblici, autorimesse pubbliche, stazione di distribuzione carburanti, funivie, ecc..

Art. 4: REQUISITI DEL PROGETTISTA E DEL DIRETTORE DEI LAVORI

Il progettista e il Direttore dei lavori debbono essere o ingegnere o architetto o geometra o perito edile iscritti nel rispettivo Albo professionale secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legge o regolamenti e degli eventuali accordi circa l'esercizio delle rispettive professioni stabilite fra le categorie di tecnici citati.

CAPO II

Commissione Edilizia - Esame dei progetti - Rilascio della licenza

Art. 5: COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE

La Commissione Edilizia è composta:

a) Membri di diritto:

1. - Sindaco o Assessore ai LL. PP. da lui delegato, che la convoca e la presiede;
2. - Ingegnere Capo del Comune o suo delegato;
3. - Ufficiale Sanitario o suo delegato;
4. - Comandante VV. F. o suo delegato;
5. - Soprintendente ai Monumenti della Lombardia o suo rappresentante;
6. - Direttore dei Civici Musei e Pinacoteca o suo delegato.

b) Membri elettivi:

1. - due ingegneri iscritti all'Albo professionale;
2. - un architetto iscritto all'Albo professionale;
3. - un geometra o perito edile iscritto all'Albo professionale;
4. - un rappresentante dell'Istituto Nazionale di Urbanistica della Sezione di Brescia;
5. - un esperto in materie giuridiche amministrative;
6. - un rappresentante dell'E.P.T.;
7. - un medico;
8. - un rappresentante dei costruttori edili.

I membri elettivi sono nominati dal Consiglio Comunale.

I commissari di nomina consiliare durano in carica due anni e non sono rieleggibili nel biennio successivo.

Si riterranno rinunciatari quei commissari che risultassero assenti, senza giustificazione, per più di cinque sedute consecutive.

Un ingegnere ed un funzionario della Ripartizione LL. PP. designati dal Sindaco assisteranno alle sedute, rispettivamente con funzioni di Relatore ordinario e di Segretario, senza diritto a voto.

Art. 6: **COMPETENZA DELLA COMMISSIONE**

La Commissione da' parere obbligatorio e non vincolante:

- a) sull'applicazione del Piano Regolatore Generale e sulla formazione dei piani particolareggiati di esecuzione e sui piani di lottizzazione;
- b) sulla interpretazione del Regolamento Edilizio;
- c) sui monumenti da erigere nei Cimiteri e in altri luoghi;
- d) sui progetti di nuovi fabbricati, ampliamenti e ricostruzioni o modifiche di quelli esistenti;
- e) sulle deroghe alle norme del presente Regolamento che rientrino nei poteri discrezionali della pubblica Amministrazione;
- f) in generale su tutte le questioni ed opere di edilizia, d'igiene, di ornato, di arte e interesse storico o archeologico che l'Amministrazione intendesse di sottoporle.

La Commissione emette parere favorevole quando nella domanda presentata nulla scorga che sia contrario alle norme edilizie vigenti, alle esigenze dell'arte, della sicurezza e dell'igiene, in caso contrario, suggerisce o prescrive le modifiche opportune.

Il giudizio della Commissione 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 di stile e di colore, decorazioni che diminuiscano di pregio gli edifici.

La Commissione rispetterà negli autori la libertà di scelta dello stile architettonico, dovrà però curare che gli edifici risultino esteticamente adatti alla località in cui dovranno sorgere con particolare riguardo ai luoghi di importanza storica, artistica, monumentale o paesistica.

Art. 7: **ADUNANZE DELLA COMMISSIONE**

La Commissione si riunisce normalmente due volte al mese e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario, oppure su richiesta scritta di almeno quattro membri elettivi.

Per la validità delle adunanze è necessario l'intervento di almeno 7 componenti di cui 4 elettivi. A parità di voti quello del Presidente è determinante.

Quando la Commissione tratti oggetti interessanti direttamente o indirettamente alcuno dei suoi membri, l'interessato dovrà assentarsi.

Dell'osservanza di tale condizione dovrà essere presa nota nel verbale.

Art. 8: **ESAME DEI PROGETTI**

I progetti da sottoporre al parere della Commissione Edilizia saranno previamente esaminati dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficiale Sanitario, che potranno richiedere agli interessati quei chiarimenti o quella maggiore documentazione ritenuta necessaria per promuovere il voto della Commissione Edilizia.

Per opere di particolare importanza è consentito di sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima o semplici schemi volumetrici allo scopo di ottenere un parere preliminare ed eventuali direttive per la redazione del progetto esecutivo.

Art. 9: PRESTAZIONI TECNICO AMMINISTRATIVE RESE AI PRIVATI IN MATERIA DI EDILIZIA

Per l'assegnazione di linee e quote, per sopralluoghi, perizie, controlli e per ogni prestazione tecnica in genere richiesta da privati, verranno deliberate periodicamente adeguate tariffe dal Consiglio Comunale.

Art. 10: LICENZA DI COSTRUZIONE

Il Sindaco comunicherà le proprie determinazioni all'interessato non oltre 60 giorni dalla ricezione della domanda. Qualora la domanda non risulti corredata da tutti i documenti prescritti od occorressero agli Uffici ulteriori chiarimenti, ne sarà dato sollecito avviso all'interessato stesso: in tal caso i 60 giorni decorreranno da quello in cui la domanda sia stata regolarizzata.

Unitamente alla licenza verrà restituita una copia vistata dei disegni. Se la licenza non potesse essere rilasciata, ne verrà precisato il motivo e, nel contempo verrà restituita copia dei disegni medesimi.

Nessun lavoro potrà essere iniziato prima del rilascio della licenza.

Art. 11: VALIDITA', DECADENZA, RINNOVAZIONE, VARIANTI

L'autorizzazione a costruire dovrà essere ritirata entro 60 giorni dalla data della notifica della approvazione del progetto, pena la dichiarazione di decadenza.

La costruzione dovrà essere iniziata non oltre 6 mesi dalla data di rilascio della licenza, pena decadenza della sua validità. Eventuali sospensioni dei lavori non potranno oltrepassare i 6 mesi.

Prima della scadenza dei termini per l'inizio dei lavori potrà essere richiesto il rinnovo della licenza, che il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà concedere anche senza la presentazione di una nuova documentazione.

La richiesta dopo la scadenza invece, comporterà la rinnovazione dell'intera procedura.

Qualora nel corso dell'esecuzione di un'opera, si riconoscesse la necessità di dover introdurre modificazioni ai progetti presentati ed approvati, il titolare della licenza dovrà presentare domanda al Sindaco allegando i disegni modificati onde siano sottoposti a nuovo esame per l'approvazione a norma del presente Regolamento.

In caso di trasferimento dell'immobile, gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione della licenza senza presentazione di particolare documentazione, salvo la copia autentica del titolo di acquisizione del bene.

Art. 12: ATTRIBUZIONE DEL SINDACO PER LA VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme della Legge Urbanistica, dei Regolamenti, alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale e alle mo-

dalità esecutive fissate dalla licenza di costruzione ⁽¹⁾. Esso si avvarrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

Qualora sia constatata l'inosservanza delle predette norme, prescrizioni e modalità esecutive, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione il Sindaco non abbia adottato e modificato i provvedimenti definitivi.

Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione, il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica del Provveditorato OO. PP. per la Lombardia, ordinare la demolizione a spese del contravventore, senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Art. 13: RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

Per le nuove costruzioni e per le modificazioni delle costruzioni esistenti, anche non confinanti con il suolo pubblico, le quali in qualsiasi modo abbiano rapporto con le condizioni planimetriche e con quelle altimetriche di vie e piazze pubbliche, aperte o da aprirsi, il proprietario ed il costruttore debbono inoltrare richiesta al Comune per ottenere la assegnazione di allineamenti e di livelli.

Per la consegna dei punti fissi sarà redatto apposito verbale controfirmato, per accettazione, dal richiedente.

Art. 14: NORME DI BUONA COSTRUZIONE

per le costruzioni sopra dirupi o terreni non compatti o franosi, per le fondazioni, per le murature, per gli orizzontamenti e per la difesa dal gelo, ecc., si richiamano le norme tecniche di buona costruzione. ⁽²⁾

Art. 15: STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO O ALTRI MATERIALI

Per le strutture in cemento armato dovranno essere osservate le particolari prescrizioni per l'accettazione degli agglomeranti idraulici e per l'esecuzione delle opere di conglomerato cementizio semplice ed armato contenute nelle disposizioni legislative in vigore.

(1) - Art. 32 Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

(2) - Legge 25 aprile 1938, n. 710.

TITOLO II

OPERE PROVVISORIE PER L' ESECUZIONE DEI LAVORI E NORME DI SICUREZZA

Art. 16: CAUTELE CONTRO DANNI O MOLESTIE

Chiunque voglia eseguire opere edilizie o demolire deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone o cose ed attenuare più che sia possibile gli inconvenienti che i terzi potrebbero risentirne.

Art. 17: CAUTELE CONTRO DANNI A MANUFATTI DI SERVIZI PUBBLICI

Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il sottosuolo pubblico o costruire assiti o ponteggi, il costruttore deve in precedenza prendere accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale, per evitare danni a manufatti attinenti a servizi pubblici, deve usare in seguito ogni cautela per non danneggiarli e dare contemporaneamente avviso agli Enti che esercitano quei servizi perchè prendano quegli opportuni provvedimenti.

Art. 18: CAUTELE PER LA TUTELA DEGLI AVANZI ARCHEOLOGICI

Se nel demolire o restaurare un edificio qualsiasi si venga a scoprire qualche avanzo o cosa che abbia pregio archeologico, storico od artistico, si deve, oltre che osservare gli obblighi prescritti dalle leggi, darne immediato avviso al Sindaco, il quale ordinerà i provvedimenti convenienti alla conservazione di quanto venne scoperto.

Art. 19: CARTELLO INDICATORE

All'ingresso di ogni cantiere di lavoro, anche di demolizione, dovrà essere collocato un cartello, in posizione ben visibile, di dimensioni non inferiori a m. 1,20 per 0,70, portante le seguenti indicazioni: cognome e nome del committente, del Direttore dei lavori e denominazione dell'impresa costruttrice. Qualora si tratti di nuove costruzioni dovrà aggiungersi anche il cognome e nome del progettista.

Copia del progetto approvato con la relativa licenza edilizia dovrà essere tenuta in cantiere a disposizione dei funzionari addetti alla vigilanza.

Art. 20: RECINZIONE DEL CANTIERE

Assiti, graticci e ripari di ogni genere. Qualora le opere edilizie o le demolizioni debbano essere eseguite in prossimità o in confine a vie o spazi pubblici o aperti al pubblico, il proprietario, o chi per esso, dovrà chiudere il luogo destinato all'opera e alla demolizione lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici con assito, fatta eccezione che si tratti di opere di pochissima entità per le quali il proprietario potrà, a giudizio dell'Ufficio Tecnico, essere esonerato dall'obbligo di costruzione dell'assito e autorizzato invece ad installare, in sostituzione, opportuni segnali di manifesto avviso per i passanti.

Gli assiti dovranno essere di aspetto decoroso, alti non meno di m. 3,00 e costruiti secondo le linee o modalità prescritte dall'Ufficio Tecnico.

Le porte che si praticano negli assiti dovranno aprirsi verso l'interno ed essere chiuse durante la sospensione del lavoro. Gli angoli sporgenti degli assiti e di ogni altro genere di riparo, dovranno essere imbiancati per tutta la loro altezza e muniti di lampade o lanterne a vetri rossi che dovranno restare accese dal tramonto alla levata del sole.

Tutti i materiali e gli attrezzi di costruzione e di demolizione dovranno essere collocati nell'interno del cantiere.

Il Comune ha facoltà di servirsi senza corrispettivo, ma naturalmente senza pregiudizio delle eventuali esigenze della costruzione, degli assiti verso le vie o spazi pubblici, sino all'altezza di m. 3,00, per affissioni e pubblicità affine a' sensi delle norme legislative vigenti e dello speciale Regolamento Comunale.

Quando le opere di chiusura importino l'occupazione temporanea di area pubblica, il costruttore dovrà ottenere la licenza dal Sindaco a tenore delle vigenti norme legislative e regolamentari che disciplinano la circolazione stradale e l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Nella domanda dovrà essere indicata la località, l'estensione e la presumibile durata dell'occupazione richiesta.

L'Ufficio Tecnico Municipale procederà in concorso con il richiedente, alla delimitazione delle aree pubbliche da occupare al fine di determinare la tassa di occupazione temporanea dell'area e la misura della cauzione che il proprietario dovrà versare a garanzia del ripristino del suolo. I lavori di ripristino saranno eseguiti a cura dell'Amministrazione e a spese del concessionario.

Ove sia necessario protrarre l'occupazione oltre il termine stabilito, il richiedente dovrà presentare in tempo utile nuova domanda.

Sarà comunque in facoltà del Sindaco di prescrivere che le aree fabbricabili confinanti con spazi pubblici, siano chiuse provvisoriamente con assiti solidi e decorosi.

Art. 21: PONTI DI SERVIZIO

Quando non sia necessaria la costruzione dell'assito, il primo ponte di servizio verso strada dovrà essere costruito ad una altezza tale che il punto più basso della sua armatura disti verticalmente dalla sede stradale non meno di m. 3,00 ed il suo piano sia eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Nel caso di ponti a sbalzo l'altezza del punto più basso dell'armatura dal piano della strada non potrà essere inferiore ai m. 4,00 e l'impalcatura non dovrà comunque ostacolare la circolazione stradale.

Tutti i ponti di servizio dovranno avere quei requisiti di solidità necessari da garantire l'incolumità dei lavoratori ed impedire la caduta dei materiali.

Le fronti dei ponti verso strada dovranno essere munite di tavole di sponda a livello del pavimento, di ripari di stuoie graticci od altro, in guisa da evitare la caduta di materiali sulla strada.

L'Ufficio Tecnico potrà prescrivere ogni altra opera che si ritenesse necessaria od opportuna per la tutela della pubblica incolumità.

Art. 22: CAUTELE DA SEGUIRE NELLE DEMOLIZIONI

Nelle opere di demolizione si dovranno usare tutte le cautele atte ad evitare danni a persone o cose e, in particolare danneggiamenti a fabbricati vicini.

E' vietato calare materiali di demolizione verso la pubblica via, e quando ciò sia necessario per la natura delle opere, i materiali stessi devono essere calati entro appositi recipienti o per appositi condotti o con altri mezzi idonei ed essere previamente inumiditi per evitare il sollevamento della polvere.

E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alla fabbrica, nel solo caso di assoluta necessità il Sindaco può concedere il deposito temporaneo dei materiali con le opportune cautele, previo pagamento della tassa e l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 20 sull'occupazione temporanea di aree pubbliche. Prima di qualsiasi demolizione si dovrà procedere al vuotamento e pulitura di tutti i pozzi neri, smaltitoi, fognature particolari e canali sotterranei osservando le norme del Regolamento d'Igiene.

Art. 23: TERMINE PER LA RIFORMA DELLE FACCIATE

Opere di riforma e di ricostruzione delle fronti dei fabbricati verso spazi pubblici, devono avere principio appena compiuto l'impianto dell'assito e dei ponti di servizio ed essere continuate senza interruzioni e compiute nel più breve tempo possibile.

Art. 24: SGOMBERO DEI MATERIALI PROVENIENTI DA SCAVI E DA DEMOLIZIONI

I materiali superflui provenienti dagli scavi e dalle demolizioni dovranno essere trasportati alle pubbliche discariche, usando le dovute cautele per la nettezza urbana. Ove i detti materiali fossero impregnati di elementi sudici, o male odoranti, dovranno essere immediatamente allontanati.

Art. 25: OSSERVANZE DELLE NORME SULLE PREVENZIONI INFORTUNI

Dovranno essere tenute presenti inoltre tutte le disposizioni, siano di carattere generale che particolare, riguardanti le costruzioni di impalcature e di opere preliminari, l'impiego di attrezzature speciali per l'edilizia, i lavori di costruzione vera e propria e di demolizione, le prescrizioni concernenti i requisiti di idoneità delle opere provvisorie contemplate nelle leggi e nei regolamenti in materia di prevenzione infortuni sul lavoro.

TITOLO III

ORDINAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I

Programma di Fabbricazione (P. d. F.)

Art. 26: DISPOSIZIONI GENERALI

Il Programma di Fabbricazione, che fa parte integrante e sostanziale del presente Regolamento, indica i limiti delle zone nelle quali ha luogo la fabbricazione, i tipi edilizi propri di ciascuna zona e le direttrici di espansione dell'abitato; è composto dai seguenti elaborati:

- a) una planimetria in scala 1 : 5000 in cui è indicata la delimitazione delle singole zone nelle quali potrà essere consentita la fabbricazione, ivi comprese le zone di espansione;
- b) una TABELLA DEI TIPI EDILIZI in cui sono precisate le caratteristiche inerenti a ciascun tipo edilizio:
altezza, aspetto esterno, distanze dai confini, distacchi da fabbricati preesistenti, rapporti tra area libera e coperta, volumi fabbricativi;
- c) relazione tecnica, nella quale sono illustrati i criteri di compilazione.

Art. 27: LARGHEZZA DELLE STRADE

Le larghezze delle strade carreggiabili, destinate ad essere fiancheggiate da abitazioni, non potranno essere inferiori alle dimensioni indicate nella allegata planimetria in scala 1 : 5000.

Nelle strade a mezza costa e sul lato verso valle le basi piene delle recinzioni non potranno essere più alte di m. 1,00 della quota stradale.

Art. 28: ZONIZZAZIONE

Ai fini dell'utilizzazione delle aree comprese entro i limiti del P. d. F. della città si distinguono le seguenti zone:

- Zona del nucleo antico
- Zona fascia marginale al nucleo antico
- Nuovo centro di vita (zona intensiva)
- Zona residenziale semintensiva
- Zona residenziale estensiva
- Zona residenziale rada collinare
- Zona a fabbricazione mista
- Zona industriale
- Zona ad edifici per attrezzature collettive e per Servizi pubblici
- Zona a verde privato vincolato
- Zona destinata a verde pubblico
- Zona destinata a verde igienico sportivo
- Zona agricola
- Zona di rispetto cimiteriale.

Per ciascuna di dette zone sono fissate le relative caratteristiche nella allegata TABELLA DEI TIPI EDILIZI.

Art. 29: ZONE RESIDENZIALI

(Nucleo antico; fascia marginale al Nucleo antico; Nuovo centro di vita; Zona semintensiva; Estensiva; Rada collinare). - Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazione. In esse potranno essere consentite le attività commerciali, culturali, assistenziali, esempio:

- negozi e botteghe
- studi professionali e commerciali
- depositi e magazzini di vendita
- istituti e collegi
- banche
- tipografie
- alberghi
- luoghi di divertimento e di svago
- autorimesse pubbliche e private
- laboratori artigianali o piccole industrie non nocive o moleste

Dalle zone residenziali sono escluse:

- le industrie rumorose o comunque nocive o moleste
- tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale sarebbero in contrasto con il carattere della zona.

Art. 30: ZONE A FABBRICAZIONE MISTA

Le zone miste devono essere destinate, oltre che alla residenza, alle attività artigianali ed alle piccole industrie.

Possono essere ammessi depositi commerciali autorimesse pubbliche, laboratori non nocivi o molesti.

Art. 31: ZONE INDUSTRIALI

Nelle zone industriali è ammessa la residenza per il personale di custodia.

Art. 32: ZONE AD EDIFICI PER ATTREZZATURE COLLETTIVE E PER SERVIZI PUBBLICI

Sulle aree destinate alle attrezzature collettive dovranno avere sede prevalentemente (secondo i simboli indicati nelle planimetrie del P. d. F.):

- raggruppamenti di negozi
- edifici pubblici
- edifici per il culto
- sedi per istituzioni varie
- asili, scuole, edifici culturali
- campi sportivi.

Art. 33: ZONE A VERDE

Nelle zone a verde privato vincolato le prescrizioni d'uso delle aree costituenti le zone stesse devono essere date caso per caso dalla Soprintendenza ai Monumenti.

Nelle zone destinate a verde pubblico od a verde igienico-sportivo sono ammesse le sole costruzioni ed attrezzature che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano strettamente inerenti alla destinazione d'uso dell'area stessa.

Art. 34: ZONE AGRICOLE

Nelle zone agricole, riconoscibili nelle planimetrie del P. d. F. come zone libere a lato delle varie zone residenziali e miste, sono consentite solamente costruzioni al servizio dell'agricoltura, residenziali, semi-rurali ed artigianali, nonché costruzioni di edifici a carattere pubblico, senza obbligo del Comune di provvedere integralmente o parzialmente ai servizi pubblici.

Art. 35: ZONE DI RISPETTO

Al di fuori delle zone di edificazione precisate dai limiti lungo le strade, e nelle zone di rispetto cimiteriale, il vincolo « non aedificandi » si deve intendere in senso assoluto.

Art. 36: RISPETTO DI VISUALI PANORAMICHE

In base ai vincoli fissati dal P. d. F. sono sottoposte a servitù « non aedificandi » e per una profondità di m. 10,00, i terreni a valle delle strade montane. Le costruzioni che dovessero sorgere più a valle devono avere la quota della linea di colmo dei tetti uguale o inferiore alla quota della pavimentazione stradale più prossima a monte.

Art. 37: INDICI DI EDIFICABILITA'

Gli indici di edificabilità e le caratteristiche edilizie sono indicate nella allegata TABELLA DEI TIPI EDILIZI.

La volumetria può essere variamente disposta anche superando le altezze massime, purchè siano lasciate libere le rimanenti aree dell'intero lotto all'uso pubblico e salve sempre le disposizioni di cui all'art. 43 in merito alla deroga ai limiti di altezza.

Art. 38: COMPLESSI EDILIZI A CARATTERE UNITARIO

Per determinate vie o zone di particolare importanza urbanistica, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà richiedere un approfondito studio dei complessi edilizi di nuova costruzione, cosicchè gli stessi si inseriscono con unitarietà ed organicità nel quadro paesaggistico ed ambientale.

Art. 39: RECINZIONI E MURI DIVISORI

Nelle zone residenziali con costruzioni di tipo chiuso sono ammessi muri divisorii interni con altezza non superiore a m. 3,00.

Nelle zone residenziali con costruzioni di tipo aperto o semi-aperto, quando queste sorgano con distacco dai confini, l'area scoperta, derivante dal distacco stesso, dovrà essere decorosamente sistemata a cortile od a giardino e recintata con muretto non più alto di m. 1,20 con soprastante cancellata in modo che l'altezza complessiva non superi i m. 2,20.

In tutte le zone, quando le costruzioni sorgano con distacco dai fili stradali, gli spazi verso strada e per una profondità pari al distacco previsto per le costruzioni stesse, dovranno essere recintati e sistemati nel modo suddetto oppure lasciati liberi all'uso pubblico.

L'altezza dei muri divisorii o di recinzione verrà misurata:

- a) a partire dal livello del marciapiedi o, in mancanza di questo, dal piano stradale per i fronti verso strada;
- b) dai punti fissi altimetrici di cui all'art. 13 per i fronti verso future strade;
- c) dal piano del terreno naturale per i rimanenti tronchi.

I lotti ineditati dovranno essere recintati almeno con rete metallica sostenuta da ritti in ferro oppure con muretto e cancellata.

Art. 40: LOTTIZZAZIONI

I proprietari che intendono lottizzare aree inedificate dichiarate residenziali o miste o industriali nel P. d. F. dovranno, prima di procedere alle operazioni di frazionamento, sottoporre all'approvazione un piano di lottizzazione.

I piani di lottizzazione dovranno estendersi a tutti i terreni compresi nell'isolato previsto nel P. d. F. o ad una porzione organica di esso, e, nel rispetto delle norme di edificabilità dettate per la zona, dovranno precisare la eventuale rete stradale interna e gli spazi da destinarsi ad uso pubblico, od a verde pubblico; la suddivisione in lotti; le caratteristiche particolari delle costruzioni; gli arretramenti; le altezze massime e tutti quegli altri elementi necessari o che saranno richiesti per dare una chiara visione del quartiere previsto.

L'approvazione del piano di lottizzazione non comporta la facoltà di procedere alle costruzioni progettate dato che per ognuna di esse occorre il rilascio della apposita licenza.

In ogni caso non potrà essere concessa licenza di fabbricazione su aree intere non lottizzate o non dotate di servizi e di impianti pubblici per le quali non siano state fornite sicure garanzie circa l'esecuzione degli impianti e dei servizi primari.

Art. 41: **STRADE PRIVATE**

Le strade private aperte verso spazi pubblici dovranno avere una larghezza non minore di m. 12,00 nelle zone intensive, non minore di m. 8,00 nelle zone estensive, non minore di m. 6,00 nelle zone collinari.

Dette strade, idonee a soddisfare esigenze collettive, saranno soggette a servitù di uso pubblico e dovranno essere costruite e mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti, ed avere carreggiate o pavimentazioni permanenti, complete di marciapiedi sopraelevati od a raso. Esse dovranno essere convenientemente illuminate e munite di scarichi per fognatura a norma dei vigenti Regolamenti.

Le strade private vere e proprie, non gravate da servitù di pubblico transito, dovranno essere chiuse alle loro estremità verso lo spazio pubblico con cancello apribile sulla strada prevista.

Le disposizioni relative alle strade pubbliche in materia edilizia previste dal presente Regolamento e dalla **TABELLA DEI TIPI EDILIZI** si intendono estese anche alle strade private gravate da servitù di pubblico transito.

Art. 42: **DISPOSIZIONI COMUNI PER LE LOTTIZZAZIONI E APERTURA DI STRADE PRIVATE**

Per le lottizzazioni di aree e per la apertura di strade private, il richiedente dovrà addivenire alla stipulazione, a sue spese, di un atto pubblico, con intervento del Comune e da trascrivere regolarmente nei registri immobiliari, con il quale impegni se', successori ed aventi causa all'adempimento delle obbligazioni, oneri e delle prescrizioni tecnico-urbanistiche specificate negli artt. 40 e 41.

Art. 43: **DEROGHE ALLE NORME TECNICO-EDILIZIE**

Il Sindaco ha la facoltà di accordare eccezionalmente deroghe alle norme tecnico-edilizie per quanto concerne l'estensione dell'area coperta e l'altezza degli edifici; sentito il parere della Commissione Edilizia e del Consiglio Comunale.

Detta facoltà è limitata ad edifici di riconosciuto carattere pubblico ovvero destinati ad attività di pubblico interesse o che rivestano particolare importanza in relazione ad accertate speciali esigenze di generale interesse.

La domanda di licenza in deroga dovrà essere notificata a cura del richiedente ai frontisti interessati per eventuali osservazioni che potranno presentare nel termine di giorni 15 dalla data di notifica.

Il provvedimento adottato sulla richiesta dovrà essere motivato e notificato a cura del Comune al richiedente ed ai frontisti interessati.

Il rilascio di licenza edilizia in deroga, di cui ai precedenti commi, verrà effettuato dal Sindaco dopo aver ottenuto il prescritto nulla osta dal Ministero dei LL. PP., su rapporto della Sezione Urbanistica del Provveditorato Regionale OO. PP. e della Soprintendenza ai Monumenti per la Lombardia, sentito il Consiglio Superiore dei LL. PP. a' sensi dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955, n. 1357.

Caratteristiche edilizie

Art. 44: ALTEZZE DEGLI EDIFICI

Le altezze degli edifici sono misurate sull'asse del prospetto dell'edificio, a partire dal livello del marciapiedi e, mancando questo, dal livello del suolo della via o piazza fronteggiante gli edifici stessi o dal punto fisso altimetrico di cui all'articolo 13, fino alla quota d'intradosso dell'ultimo solaio.

L'eventuale sottotetto dovrà avere l'estradosso della gronda ad una quota non superiore di m. 1,00 a quella dell'intradosso dell'ultimo solaio.

Le gallerie aperte e gli abbaini, sono compresi nell'altezza soltanto quando occupino più di un terzo della lunghezza della facciata.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può permettere sovralti, quali belvedere, lucernari, coperture di scale e di ascensori che abbiano peraltro un limitato sviluppo frontale e non offendano l'estetica.

Art. 45: ALTEZZA MINIMA DEGLI EDIFICI

Nel Nucleo Antico l'altezza minima degli edifici è di m. 8,00.

Nelle zone intensive e semintensive l'altezza minima è di m. 8,00 sulle strade di larghezza sino a m. 10,00 e di m. 11,00 su quelle di larghezza superiore.

Nessun minimo è prescritto per le case da costruire o sopraelevare nelle rimanenti zone.

Art. 46: ALTEZZE MASSIME DEGLI EDIFICI

Salvo quanto disposto nella TABELLA DEI TIPI EDILIZI concernente i rapporti volumetrici e le altezze massime degli edifici consentite nelle diverse zone edificatorie ferme restando le altezze minime previste dall'art. 45 del presente Regolamento, l'altezza massima degli edifici, commisurata alla larghezza delle strade, spazi pubblici o privati soggetti a servitù di pubblico transito non dovrà superare la larghezza « L » dello spazio pubblico antistante, ossia:

$$H \max = L$$

In qualunque caso non potranno essere superate le seguenti altezze limite:

- a) nelle zone intensive m. 30,00
- b) nelle zone semintensive m. 17,50
- c) nelle zone estensive e miste m. 12,00
- d) nelle zone collinari m. 11,00 calcolati dal piano di spiccatto più basso.

Quando l'edificio sia eretto in angolo fra vie o spazi pubblici di larghezza diversa, la fronte potrà risvoltare sulla via o sulle vie più strette con l'altezza corrispondente a quella della via o dello spazio maggiore con estensione massima di m. 15,00 quando la strada più stretta è di larghezza superiore a m. 10,00.

Se la strada più stretta è di larghezza inferiore o uguale ai m. 10,00, il risvolto avrà una estensione massima di m. 10,00.

Il risvolto non potrà tuttavia superare l'estensione della facciata prospiciente la via principale.

Il risvolto è ammesso anche quando la via di larghezza minore sia una strada privata soggetta a servitù di pubblico transito.

Quando la via o lo spazio sul quale prospetta l'edificio non abbiano costante larghezza, l'altezza dell'edificio sarà commisurata alla larghezza media del tratto o dei tratti di strada fronteggianti l'edificio stesso.

Art. 47: ARRETRAMENTI

Nelle zone a fabbricazione intensiva potrà essere consentita la costruzione in arretrato dall'allineamento stradale a condizione che i fianchi degli edifici laterali, che per effetto dell'arretramento, rimangano esposti alla vista, vengano esteticamente armonizzati.

Gli arretramenti, potranno essere autorizzati, su conforme parere della Commissione Edilizia a partire dal piano del marciapiedi o dal primo piano od all'ultimo piano, fino alla sommità dell'edificio.

Non è di massima ammesso più di un arretramento.

L'arretramento dell'ultimo piano (piano attico) dovrà essere effettuato almeno su tre lati.

Chi ottiene di costruire in arretrato dal ciglio stradale deve mantenere la facciata parallela all'asse stradale e, in caso diverso, deve adottare una disposizione che il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, giudicherà rispondente alle esigenze dell'estetica.

I fianchi delle case laterali che, per il fatto dell'arretramento, rimangono esposti alla vista pubblica, dovranno essere a cura dell'ultimo costruttore, esteticamente sistemati in modo da armonizzare con la nuova costruzione.

La zona di arretramento dovrà essere sistemata e mantenuta decorosamente oppure lasciata libera all'uso pubblico.

La profondità media dell'arretramento si aggiunge alla larghezza della strada o spazio pubblico antistante per determinare l'altezza massima dell'edificio.

Di questa maggiore larghezza non potranno beneficiare i proprietari delle aree e degli edifici antistanti.

Art. 48: DISTACCHI TRA LE COSTRUZIONI E DISTANZE DAI CONFINI

Le distanze delle costruzioni dai confini di proprietà sono stabilite nella TABELLA DEI TIPI EDILIZI.

Chi fabbrica o rifabbrica, salvo che nelle zone in cui è prevista la possibilità della costruzione in confine non lo faccia in continuità, dovrà tenersi ad una distanza minima dagli edifici contigui pari alla sommatoria delle distanze stabilite per ogni fabbricato dal confine interno di proprietà secondo quanto disposto dalla TABELLA DEI TIPI EDILIZI.

Nella misurazione delle distanze regolamentari non si tiene conto degli sporti di piccola entità o che abbiano funzione completamentare od ornamentale come cornicioni, estremità dei tetti, davanzali, balconi aperti ecc. o che costituiscano elemento accessorio, quali canali, gronde e simili.

Le distanze dagli edifici contigui contemplate dalla TABELLA DEI TIPI EDILIZI potranno essere convenzionalmente modificabili dalle parti fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio e salva la facoltà dell'Amministrazione di imporle il rispetto.

La servitù convenzionale dovrà essere concretata in un atto pubblico con l'intervento del Comune, da trascriversi regolarmente nei registri immobiliari.

Art. 49: COSTRUZIONI IN AGGETTO SU STRADE PUBBLICHE E PRIVATE SOGGETTE A PUBBLICO TRANSITO, E VERSO AREE PRIVATE

Nelle zone intensive e semintensive l'area coperta da « balconi chiusi » non andrà conteggiata nel computo dell'area massima copribile; in quelle estensive sarà conteggiata quando l'altezza del corpo sporgente interessi più di un piano.

I balconi chiusi saranno ammessi solo su strade non minori di metri 14,00 di larghezza e ad un'altezza non inferiore ai m. 4,20 su strade con marciapiedi, e ad un'altezza non minore di m. 4,50 su strade senza marciapiedi, altezze da misurarsi dal limite inferiore della struttura in aggetto.

L'estensione dei balconi chiusi non dovrà superare i due terzi della larghezza della facciata; l'aggetto massimo non potrà superare m. 1,20 o dovrà essere contenuto nel dodicesimo della larghezza stradale. La parte in aggetto dovrà distanziarsi almeno m. 4,00 dai limiti laterali di proprietà.

Le suddette norme valgono anche per i balconi aperti la cui costruzione potrà essere consentita anche su strade minori di m. 14,00 con sporgenza ridotta a m. 0,60 per le strade da m. 10,00 a m. 8,00.

Non sono ammessi balconi sporgenti su strade di sezione inferiore ai m. 8,00.

Verso aree private, se le parti in aggetto si proiettano su zona al di fuori della fascia di non edificazione prevista dalle norme regolamentari o di attuazione del Piano Regolatore, non è posto alcun limite per i balconi aperti o chiusi.

Nella zona di non edificazione, saranno ammessi solo balconi aperti la cui estensione massima non potrà superare un mezzo della lunghezza della facciata con sporgenza non maggiore di un decimo del distacco fra i fabbricati, comunque non superiori ai m. 1,00.

Art. 50: CORTILI

I cortili chiusi e gli spazi interni, anche se adibiti a giardino, devono avere superficie almeno pari alla quinta parte di quella totale delle pareti che li recingono.

L'area dei cortili si intende sempre misurata secondo i criteri stabiliti dal secondo comma dell'art. 48.

L'altezza dei muri prospicienti i cortili si misura a partire dalla quota del piano stradale o del marciapiedi ove esista, fino alla loro sommità.

In ogni caso, in un cortile, la distanza minima che deve intercorrere fra le pareti opposte più vicine, mai inferiore ai m. 8,00, dovrà essere almeno pari alla metà dell'elevazione massima consentita nella zona e tale distanza minima dovrà essere misurata come sopra.

I cortili di forma irregolare, potranno essere consentiti purchè risultino rispettate le norme dell'estetica e dell'igiene.

L'area dei cortili potrà essere tanto di ragione esclusiva di un solo proprietario, come appartenere a diverse proprietà finitime. In questo caso i cortili confinanti potranno essere considerati come unico cortile purchè ciò risulti da convenzione di servitù perpetua da stipularsi fra i confinanti mediante atto pubblico, con l'intervento del Comune, da trascriversi regolarmente nei registri immobiliari.

Art. 51: PAVIMENTAZIONE CORTILI

I cortili devono essere dotati, lungo il perimetro degli edifici che li delimitano, di marciapiede impermeabile della larghezza minima di m. 1,00.

Il cortile deve essere igienicamente e decorosamente sistemato e dovrà essere assicurato il rapido scolo e smaltimento delle acque.

Art. 52: COPERTURA DEI CORTILI

Nel nucleo antico e per costruzioni a carattere esclusivamente commerciale, assistenziale, di svago e divertimento è consentibile, sentito il parere della Direzione Musei e Pinacoteche, di occupare totalmente l'area del cortile interno, purchè le costruzioni occupanti il cortile siano di un solo piano fuori terra (altezza massima m. 4,50) e si trovino entro la zona delimitata dalle vie: G. Rosa, Moretto, S. Croce, Malvezzi, Dante, Pace, Battaglie, Carmine, Pulusella, S. Chiara, Contini.

La copertura potrà essere realizzata con vetrate, lucernari e tetti piani in vetrocemento.

Nelle Zone del Nucleo antico, esterne alle dette vie, potrà essere ammessa, sempre per i cortili interni e sentito il parere della Direzione Musei e Pinacoteche la copertura di un terzo della superficie libera regolamentare dei cortili interni, con costruzioni di altezza non superiore ai m. 3,00, purchè venga assicurata la aereazione e la naturale illuminazione dei locali adiacenti come disposto dal secondo comma del successivo art. 68.

Lungo le pareti del cortile, al di sotto delle coperture non potranno essere ricavate aperture verso locali ad uso abitazione, cucine e latrine e comunque la copertura non dovrà pregiudicare le condizioni igieniche degli ambienti stessi e di quelli circostanti.

La copertura del cortile non potrà spingersi a meno di m. 6,00 dalle circostanti pareti quando le aperture ricavate nelle pareti stesse risultino necessarie alla aereazione ed illuminazione dei locali adiacenti.

Art. 53: SOVRALZI

I sovrалzi potranno essere autorizzati quando gli edifici siano in buone condizioni igienico-edilizie e soltanto quando i piani sottostanti a quello che si vuol elevare abbiano altezze regolamentari. In caso diverso il proprietario dovrà provvedere contemporaneamente alla sistemazione dell'intero fabbricato, portando ogni singolo piano all'altezza prevista dai Regolamenti vigenti.

Quando il sovrалzo di un edificio, che abbia un muro in aderenza o in comunione con altro fabbricato limitrofo, sia previsto in arretrato dal confine di proprietà, la distanza dell'arretramento dovrà essere pari alla metà della sopraelevazione massima consentibile nella zona per il fabbricato confinante, al netto di qualsiasi sporgenza, in ogni caso tale arretramento non potrà essere minore di m. 6,00.

Art. 54: SOFFITTE, SOTTOTETTI, COPERTURE, ABBAINI

Le soffitte od i sottotetti sovrastanti a locali di abitazione dovranno essere aereati con convenienti aperture, ed il solaio che li separa dai locali di abitazione dovrà avere un adeguato grado di coibenza.

Le coperture piane o inclinate, soffittanti locali di abitazione dovranno avere requisiti idonei per una sufficiente impermeabilità e difesa dalle variazioni termiche.

Il tipo e lo spessore delle strutture, la camera d'aria isolante e le qualità dei materiali dovranno risultare specificatamente dal progetto.

Qualora per la soffitta o per il sottotetto sia richiesta la idoneità all'uso abitazione, la copertura e le pareti di divisione dei vari ambienti dovranno essere costruiti con materiali resistenti al fuoco.

Gli abbaini dovranno avere strutture incombustibili o rivestite da strato di materiali incombustibili, e qualora siano visibili da strade o luoghi pubblici, armo nizzare col complesso architettonico delle facciate.

TITOLO IV
NORME IGIENICO EDILIZIE

CAPO I

Norme generali

Art. 55: SALUBRITA' DELL' AREA EDIFICATORIA

E' vietata l'edificazione di edifici destinati ad abitazione, su aree che siano considerate insalubri dalle vigenti norme d'igiene.

E' pure vietata l'edificazione sul fondo di cave di ghiaia e di sabbia.

Gli scavi che fossero stati effettuati per l'edificazione e che, dopo l'ultimazione dei lavori, risultassero aperti intorno all'edificio e che comunque potessero dar luogo a ristagni di acqua, debbono essere convenientemente ed immediatamente colmati con adatti materiali, così, da ovviare a qualsiasi inconveniente igienico-sanitari.

In difetto, sarà provveduto d'ufficio a spese dell'inadempiente.

Art. 56: PROTEZIONE DALL' UMIDITA'

In ogni edificio le murature di fondazione dovranno essere isolate dai muri di elevazione per mezzo di strati di materiali impermeabili, atti cioè ad impedire il risalire dell'umidità.

In terreni di notevole umidità, dovrà essere provveduto ad opportune opere di drenaggio a regola d'arte.

Non sarà consentito di costruire locali di abitazione e di soggiorno, neppure temporaneo, a ridosso di terrapieni o di terreno scosceso, se tra i muri perimetrali dell'edificio ed il terrapieno o il terreno scosceso non sia frapposta un'intercapedine aerea dalla larghezza minima alla base di m. 0,60, costruita in modo da permettere un rapido ed efficace allontanamento, delle acque meteoriche e di infiltrazione.

Art. 57: DIFESA DAI RUMORI

Nelle costruzioni con più di sei appartamenti, dovrà essere assicurato tra piano e piano e tra muri divisorii nei singoli appartamenti un idoneo isolamento acustico, provvedendovi a regola d'arte e con quei mezzi ritenuti idonei dai competenti uffici.

Art. 58: COSTRUZIONI VIETATE E COSTRUZIONI ACCESSORIE

E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale vengano a mancare, od a peggiorare se già deficienti, le condizioni regolamentari dei cortili preesistenti, anche se appartenenti a diversi proprietari.

Nelle aree libere adiacenti i fabbricati è ammessa la costruzione di autorimesse, lavanderie, serre, piccoli magazzini, legnaie, ripostigli e simili, semprechè non contrastino con le esigenze dell'igiene e dell'estetica, conformemente a quanto prescritto nella TABELLA DEI TIPI EDILIZI.

Qualora le costruzioni accessorie sorgessero distaccate dalla costruzione principale il distacco non potrà essere inferiore ai m. 4.00, quando l'altezza della costruzione accessoria non superi l'altezza del davanzale dei locali di abitazione più bassi, in caso contrario il distacco dovrà essere portato ad almeno m. 6.00.

Le stesse norme valgono anche per i distacchi tra le costruzioni accessorie e gli edifici vicini.

Art. 59: MATERIALI VIETATI

Per le costruzioni degli edifici è vietato l'uso di laterizi e di materiali igroscopici provenienti da demolizioni, quando risultino malsani o comunque inquinati.

Art. 60: SPESSORE DEI MURI D' AMBITO

I muri d'ambito delle case devono avere uno spessore tale, a seconda del materiale impiegato e del metodo di costruzione adottato, da proteggere sufficientemente gli ambienti dalle variazioni atmosferiche esterne.

I detti muri dovranno avere uno spessore non inferiore a due teste, se costruiti in mattoni pieni. Potrà essere consentito uno spessore diverso in relazione all'uso di altri materiali semprechè la loro coibenza non sia mai minore di quella garantita dal muro di mattoni pieni a due teste.

CAPO II

Caratteristiche igieniche

Art. 61: QUOTA DEI CORTILI, DEI CAVEDI, DEI GIARDINI E DELLE AREE CIRCOSTANTI - SCOLO DELLE ACQUE

La quota dei cortili, cavedi, giardini e di qualsiasi area scoperta interna di edifici o circostante ad essi, sarà di norma non inferiore a quella dei marciapiedi delle strade verso le quali possono essere mandati gli scoli delle acque.

Quando l'altezza della quota stradale non lo consenta e, sia stato ammesso il mantenimento dei cortili a quota più bassa di quella stradale, si provvederà alla evacuazione delle acque ed alla loro immissione nelle fognature con mezzi idonei. E' vietato scaricare direttamente sulla strada le acque meteoriche dei cortili e di qualsiasi area interna: esse dovranno essere condotte nella tombinatura stradale e dove questa ancora non esista dovranno essere convenientemente smaltite secondo le prescrizioni delle Autorità Comunali. Nel caso in cui dette acque debbano essere convogliate in un canale di proprietà privata, la domanda di immissione dovrà essere corredata dall'assenso scritto del proprietario dei canali e dalle indicazioni delle quote di pelo libero e di quelle di fondo dei canali stessi.

Art. 62: CAVEDI E CHIOSTRINI

E' vietata la costruzione di cavedi o chiostrini. Negli edifici che si vogliono sopraelevare o riformare parzialmente, potranno essere consentiti per i cavedi esistenti, a giudizio del Sindaco, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, le dimensioni in atto.

Detti cavedi dovranno dare aria e luce diretta soltanto a scale, bagni e corridoi; essi dovranno essere aereati dal basso, risultare in comunicazione diretta con vie o aree libere per mezzo di corridoi o passaggi aereati, chiusi da semplici inferriate e dovranno essere facilmente accessibili ai fini della necessaria pulizia.

I cavedi dovranno avere il pavimento impermeabile raccordato con guscio alle pareti e sistemati in modo da facilitare il pronto scolo delle acque meteoriche.

L'area del cavedio sarà computata come area coperta.

Nell'interno del cavedio non saranno ammesse sporgenze sottogronda che superino il ventesimo dell'area del cavedio stesso. Le finestre che si aprono sui cavedi dovranno avere di norma serramenti apribili verso l'interno.

Art. 63: APPARECCHIATURE DI AEREAZIONE

Per gli edifici di particolare destinazione ed entità, a giudizio esclusivo del Sindaco, su parere dell'Ufficiale Sanitario, sarà ammessa l'aerazione di bagni e latrine mediante idonee apparecchiature di aspirazione elettromeccanica o comunque con mezzi ammessi e collaudati dall'Ufficio d'Igiene.

Art. 64: LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI

Con riferimento agli artt. 52 e 56 del presente Regolamento è vietato adibire ad abitazione permanente alcun locale che, in tutto o in parte, sia sotterraneo.

Potrà essere concesso dal Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, il soggiorno esclusivamente diurno dei locali seminterrati per uso cucine, locali di servizio, laboratori, magazzini e simili, subordinatamente alle condizioni che:

- a) vengano adottati i provvedimenti d'arte necessari ad assicurare lo scarico delle acque, la ventilazione e la protezione dall'umidità;
- b) venga assunta un'altezza dei locali non minore di m. 3,10 dei quali non più di m. 1,60 sotto terra;
- c) vengano aperte finestre a luce diretta, aventi superficie netta pari ad almeno 1/8 di quella del pavimento ed a quota non inferiore a m. 0,20 dal piano di spiccato.

Art. 65: LOCALI AL PIANO TERRENO

Tutti i locali al piano terreno destinati all'abitazione dovranno essere cantinati, ovvero provvisti di vespaio di altezza non minore di m. 0,50, riempito di materiale idoneo, direttamente arieggiato, con aperture protette da doppia rete metallica.

Il pavimento di tali locali dovrà essere elevato sul piano terreno circostante di almeno m. 0,30. Il pavimento di tutti i locali al piano terreno, non destinati ad abitazione, ed i porticati potranno essere alla quota del marciapiedi rialzato quando questo esista.

Per le costruzioni in zona collinare, qualora i locali del pianoterra si trovassero addossati al terrapieno, si dovrà provvedere alla costruzione verso monte, per tutta la larghezza del fabbricato, di una intercapedine aerea larga almeno metri 0,80. Il fondo dell'intercapedine dovrà avere una quota inferiore di almeno metri 0,50 di quelle del pavimento dei locali adiacenti.

Art. 66: ALTEZZA DEI LOCALI

Nelle case di nuova costruzione l'altezza del piano terreno, misurata dal pavimento al soffitto, non potrà essere minore di m. 3,50.

Quando però il piano terreno sia elevato oltre cm. 50 sul piano stradale o sul terreno circostante, potrà essere consentita una altezza netta non inferiore a metri 3,25, riducibili a m. 3,10, quando la sopraelevazione sia maggiore di un metro.

Per gli ambienti dei piani superiori a quello terreno, l'altezza minima netta è stabilita in m. 3,00 e per quelli superiori al quinto piano è stabilita in m. 2,90.

Per le abitazioni nelle zone collinari e agricole e per le costruzioni ad edilizia sovvenzionata, le altezze minime interne degli ambienti potranno essere ridotte a m. 3,20 per il piano terreno e a mt. 2,85 per i piani superiori.

Art. 67: SUPERFICIE E CUBATURA MINIMA DEI LOCALI

Non possono costruirsi locali ad uso abitazione, ossia dimora permanente ed abituale diurna e notturna, se non quando misurino in pianta mq. 9,00, riducibili a mq. 8,00 per le cucine e guardaroba che abbiano disposizione e forma tali da escludere l'uso per il soggiorno permanente ed abituale di persone. I cosiddetti cucinini o cabine di cottura sono ammessi solo, se costituiscono accessorio di altro locale regolamentare e semprechè siano provvisti di illuminazione diretta ed aereazione sufficiente, convenientemente assicurata e semprechè abbiano una superficie non superiore ai mq. 5,00.

La cubatura minima dei locali ad uso di abitazione, non potrà essere inferiore a mc. 27,00 e a mc. 24,00 per i locali destinati a cucina e guardaroba.

Art. 68: ILLUMINAZIONE ED AEREAZIONE DEI LOCALI

Tutti i locali destinati ad uso di abitazione debbono essere convenientemente illuminati ed aereati e comunicare, almeno con una finestra direttamente con l'esterno. Le finestre debbono avere una superficie non inferiore ad un ottavo di quella del pavimento per il piano terreno e ad un decimo per i piani superiori e quando vi sia una sola finestra, questa non deve avere una luce inferiore a mq. 1,60 e deve essere ubicata in modo da consentire una razionale diffusione della luce.

Anche i corridoi e i vani scala dovranno avere, di norma, illuminazione ed aereazione diretta mediante finestre.

Art. 69: LATRINE

Ogni abitazione deve avere un numero sufficiente di latrine a cacciata d'acqua, collocate opportunamente e provviste di antilatrina. Ogni appartamento anche, se formato di un solo locale, deve avere una propria latrina. Per gli alberghi, ferme restando le norme del locale Regolamento d'Igiene, vengono richiamate le vigenti disposizioni di legge.

Inoltre i fabbricati destinati a dormitori, convitti, educandati, e esercizi pubblici, uffici, studi professionali e simili, dovranno avere una latrina ogni 20 persone, e per le camere da affittare separatamente, vi dovrà essere almeno una latrina per ogni gruppo di camere situate su uno stesso piano, e per complessivi 10 posti letto.

Per i negozi è obbligatorio un impianto di latrine, almeno di uso comune, in numero adeguato ed in ogni caso non di uso promiscuo con le abitazioni.

Non è consentita la costruzione di latrine sporgenti dai muri, nè la conservazione di quelle esistenti quando siano visibili da luoghi pubblici e particolarmente dalle vie, piazze e ferrovie, e debbono essere demolite quelle che in seguito a modificazione del fabbricato si rendessero visibili, fatta eccezione di quelle poste in colonna a guisa di torri chiuse quando siano decorosamente collegate col resto dell'edificio.

Alle latrine non si dovrà dare accesso dalle cucine, quando anche fossero provviste di antilatrina.

In queste ultime è vietato collocare acquai.

Entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, nelle zone provviste di acquedotto, le latrine dovranno essere provviste di apparecchio a cacciata d'acqua.

Il pavimento della latrina deve avere superficie non minore di mq. 2,00 e unitamente alle pareti, fino all'altezza di almeno m. 1,50, deve essere di materiale impermeabile e lavabile. Le latrine dovranno ricevere aria e luce direttamente dall'esterno, (cortili o spazi pubblici) in modo che vi sia continuo cambio d'aria, a mezzo di finestre o lucernari, la cui luce libera non dovrà non dovrà essere inferiore a mq. 0,50, salvo quanto stabilito dall'art. 63.

Di norma le latrine si apriranno verso corridoi, direttamente illuminati ed aereati dall'esterno.

Art. 70: BAGNI E DOCCE

Ogni appartamento dovrà di norma, essere provvisto di bagno, o quanto meno di doccia, che potranno anche essere collocati nel locale delle latrine.

Art. 71: IMPIANTI DI ACQUA POTABILE

Le tubazioni di acqua potabile nell'interno delle case debbono essere di ferro zincato o altro materiale riconosciuto idoneo, e debbono essere collocate in modo che sia facile verificarne o ripararne i guasti.

Nel caso che la distribuzione dell'acqua potabile esiga l'installazione di serbatoi, questi dovranno rispondere, anche per i materiali di cui sono formati, alle esigenze dell'igiene in maniera che l'acqua sia sempre assolutamente garantita da pericoli di inquinamento e da eccessive variazioni termiche.

Art. 72: LAVATOI INTERNI

Ogni appartamento dovrà essere di norma provvisto di lavatoio. E' consentito l'impianto di lavatoi comuni, purchè corrispondano ai requisiti stabiliti dal Regolamento d'Igiene. I detti lavatoi dovranno essere serviti di acqua, dichiarata atta all'uso dall'Ufficio d'Igiene.

Art. 73: SMALTIMENTO DELLE ACQUE DI RIFIUTO

Fermo restando l'obbligo dell'allacciamento a regola d'arte ai diversi tipi della fognatura comunale, ove esista, lo schema dello smaltimento delle acque meteoriche e delle acque di rifiuto delle fognature domestiche, (latrine, acquai e bagni), dovrà essere predisposto in conformità alle norme dei Regolamenti Comunali di Igiene e di Fognatura.

Ogni bocchetta di scarico di acquai, bagno, lavabo e simili, dovrà essere fornita di sifone in modo da impedire ogni cattiva esalazione. Le condutture destinate a raccogliere gli scarichi delle latrine, acquai e rifiuti liquidi in genere, debbono essere costruite con materiale impermeabile e inattaccabile dalle materie di rifiuto e con giunti ermetici ed esse prolungate oltre la copertura. Ogni apparecchio dovrà essere inoltre collegato ad un sistema di aereazione secondario indipendente.

Le condutture dovranno essere collocate in modo da risultare ispezionabili. A tali fini, le condutture, se incassate, dovranno essere isolate dai muri.

Art. 74: RACCOLTA DELLE IMMONDIZIE

E' vietato costruire condutture di scarico per le immondizie nei fabbricati di nuova costruzione (1). E' vietata la costruzione e l'uso degli immondezzai nella zona ove venga esercitato il pubblico servizio di asportazione delle immondizie domestiche.

Entro il perimetro di questa zona ogni edificio dovrà avere un luogo idoneo a piano terreno, facilmente accessibile dalla pubblica via, destinato alla sosta dei recipienti per la raccolta e l'asportazione delle immondizie domestiche.

Il Sindaco potrà concedere che per fabbricati di notevole mole la raccolta e l'asportazione delle immondizie domestiche siano effettuate con altri sistemi ritenuti idonei dagli Uffici competenti.

Art. 75: CANNE FUMARIE

Ogni appartamento deve essere provvisto di almeno una propria canna fumaria costruita a perfetta regola d'arte, e secondo le norme di difesa dai pericoli di incendio.

Art. 76: ESERCIZI E STABILIMENTI PUBBLICI: TEATRI, CINEMATOGRAFI, SCUOLE, BAGNI, ECC. CONVITTI, ALBERGHI, STABILIMENTI BALNEARI - STABILIMENTI INDUSTRIALI - CASE RURALI - CASE POPOLARI

Per gli edifici che abbiano destinazione diversa da quella della civile abitazione, per le case rurali e per le case popolari, oltre alle norme del presente Regolamento, si richiamano le leggi e i regolamenti generali speciali, che la natura dei singoli edifici comporta, nonché il Regolamento Comunale d'Igiene del suolo e dell'abitato.

(1) - Le condutture esistenti dovranno essere modificate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento. Le modifiche da adottare verranno imposte con ordinanza sindacale.

TITOLO V

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

Art. 77: ASPETTO GENERALE E DECORO DEGLI EDIFICI

Ogni edificio ed ogni manufatto devono presentare aspetto architettonico ed estetico armonizzante col rispettivo carattere e con quello della località in cui sorgono.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in stato di buona conservazione per quanto concerne la stabilità, l'igiene, il pubblico decoro e, nell'interesse dell'arte, della storia e dell'archeologia. Potranno essere consentite modificazioni ai prospetti degli edifici esistenti, sempre che non ne venga alterata l'unità architettonica e l'armonia cromatica.

Art. 78: INTONACATURA E COLORITURA DEGLI EDIFICI

I muri di nuova costruzione o rinnovati, compresi i muri di cinta e quelli che comunque siano visibili da vie e spazi pubblici, debbono essere intonacati e tinteggiati, od avere paramento a vista.

Non possono usarsi tinte in stridente contrasto con l'aspetto estetico dell'ambiente.

Il Sindaco, qualora la Commissione Edilizia lo ritenga necessario può, per manifeste ragioni di decoro edilizio, ordinare il rifacimento, entro congruo termine, delle intonacature o delle coloriture o delle verniciature.

E' consentito di decorare le facciate degli edifici con pitture figurative, graffiti, iscrizioni ecc., subordinatamente alla prescritta approvazione del Sindaco.

Art. 79: FINIMENTI DEI PROSPETTI

In casi particolari, tenuto conto della località e della destinazione dell'edificio, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia potrà esigere speciali accorgimenti nelle opere di finitura e nell'impiego dei materiali di rivestimento.

Sarà inoltre facoltà del Sindaco di prescrivere l'uso di un determinato tipo di materiale per le coperture.

Art. 80: COSTRUZIONI SOGGETTE A VINCOLO ARCHITETTONICO O PAESISTICO

I progetti per costruzioni previste su zone vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, o che a giudizio della Commissione Edilizia siano previste in posizioni tali da pregiudicare l'integrità di dette zone, oppure in località di particolare interesse monumentale, paesistico o turistico, dovranno ottenere — dopo l'approvazione comunale — anche l'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti. In tali casi il nullaosta alla costruzione verrà rilasciato dagli Uffici comunali solamente dopo l'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti.

Gli edifici dovranno armonizzare il loro aspetto, per quanto riguarda i materiali di rivestimento, le tinteggiature e le coperture, all'ambiente in cui sono previsti, con particolare riguardo alle caratteristiche dell'abitato e della località.

Per i lavori di qualsiasi natura, previsti per gli immobili sottoposti alla tutela della Legge 1 giugno 1939, n. 1089 è necessario il preventivo esame e parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 81: SPORGENZA DALLE FACCIATE DI ZOCCOLI, DECORAZIONI, SERRAMENTI E INFISSI SUL SUOLO PUBBLICO

Sulle vie pubbliche o soggette a servitù di pubblico transito, di larghezza inferiore a m. 6,00, non è consentita l'occupazione di spazio pubblico mediante decorazioni od infissi di qualunque genere che sporgano dal vivo delle facciate fino all'altezza minima di m. 2,50, dal suolo; sopra dette altezze potranno essere concesse sporgenze non maggiori di cm. 4.

Per le strade di larghezza maggiore potrà essere tollerata la sporgenza sul suolo pubblico dal filo delle facciate, di zoccoli, decorazioni ed infissi di qualsiasi genere fino a cm. 10.

I serramenti al piano terreno od al piano rialzato della parte su strada dovranno aprirsi soltanto verso l'interno dell'edificio, salvo che la Legge, per motivi di pubblica sicurezza, disponga diversamente.

I serramenti di finestra potranno aprirsi verso il suolo pubblico soltanto quando essi siano collocati ad una altezza minima di m. 4,20 su strade con marciapiedi e ad una altezza di m. 4,50 su strade senza marciapiedi. Dette altezze sono da misurarsi dal limite inferiore del serramento.

Art. 82: PENSILINE

Lungo le strade prive di marciapiedi non saranno ammesse sporgenze di pensiline se non ad altezza superiore ai metri 4,50.

In tal caso la sporgenza non potrà superare:

- a) i m. 1,50 per le strade non minori di m. 14,00;
- b) i m. 0,80 per le strade inferiori ai m. 14,00 fino a m. 10,00.

Non sono ammesse pensiline su strade senza marciapiedi e con sezione inferiore ai m. 10,00.

Lungo le strade fornite di marciapiedi le pensiline saranno ammesse ad altezza non inferiore ai m. 4,20 e con sporgenza massima limitata a cm. 40 in arretrato rispetto al margine esterno del marciapiedi.

Art. 83: GRONDE E CORNICIONI DI CORONAMENTO

I cornicioni di gronda, che dovranno essere di materiale resistente al fuoco, non dovranno superare il decimo della larghezza media della strada, e comunque non potranno oltrepassare il massimo di di m. 1,20, misurato dal limite esterno dello spazio pubblico e l'estremo limite dell'aggetto. Il Sindaco potrà, tuttavia, sentita la Commissione Edilizia, consentire sporgenze maggiori, quando si tratti di edifici di particolare importanza architettonica.

Art. 84: CANALI PLUVIALI

Le coperture dei fabbricati devono essere munite di canali di gronda e tubi di scarico, costruiti a regola d'arte. I tubi di scarico prospicienti il suolo pubblico, ed i cortili, devono essere incassati nel muro per l'ultimo tratto di m. 3,50 dal livello stradale, questi tubi, sia nella parte esterna che nella parte incassata, devono essere convenientemente isolati dal muro. Dai canali suddetti le acque devono essere immesse nella fognatura, ove esista; ove quest'ultima non esista, le acque dovranno essere opportunamente smaltite, in modo cioè da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali.

Dovrà essere evitato ogni stillicidio dalle sporgenze delle costruzioni.

Art. 85: FINESTRE DEI SOTTERRANEI

Le finestre dei sotterranei delle costruzioni, in confine di sede stradale, devono essere aperte nello zoccolo dei fabbricati e avere una soglia alta almeno cm. 20 dal piano del merciapiedi, ed essere munito di inferriata.

Le aperture orizzontali per dare aria e luce ai sotterranei, potranno essere consentite soltanto sotto i portici esclusi gli imbocchi, in corrispondenza degli intercolonne, quando non vi sia modo di illuminare od aereare direttamente i sotterranei stessi.

Le inferriate coprenti le dette aperture dovranno avere solidità corrispondente alle esigenze del transito, essere a superficie piana, a livello del pavimento del portico ed essere costituite da barre distanti fra di loro non più di cm. 1,5.

Art. 86: MOSTRE, INSEGNE, VETRINE

L'apposizione di insegne, mostre e vetrine anche luminose, vetrine di negozi, targhe e cartelli indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni ed industrie, anche provvisori e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi scopo voglia esporsi o affiggersi all'esterno dei fabbricati è subordinata all'autorizzazione del Sindaco.

Tali esposizioni non devono alterare in alcun modo o coprire gli elementi architettonici dell'edificio. Le vetrine debbono di regola rimanere entro il perimetro dei vani e, quando non facciano stabilmente parte del fabbricato, devono essere applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici ed artistici o di insieme architettonico di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne o simili, nonchè del materiale che si vuole impiegare e della tinteggiatura, sia riconosciuto ostarvi ragioni di pubblico decoro e di edilizia.

Per i magazzini siti su strade principali o in edifici di carattere artistico e per quelli di eccezionale importanza, anche se si trovino in strade secondarie, dovranno essere presentati in acquarello i disegni delle tabelle e delle mostre esterne in scala non minore di 1 : 20.

Gli aggetti delle mostre o vetrinette non debbono oltrepassare i cm. 10 dall'allineamento stradale. Solo in via eccezionale, quando si tratti di mostre di singolare ricchezza ed importanza artistica, possono essere autorizzati aggetti maggiori, semprechè compatibili con la larghezza delle strade e dei marciapiedi.

Gli aggetti delle insegne, targhe, cartelli ecc., quando siano apposti ad altezza inferiore ai m. 2,50 dal suolo stradale non potranno superare i cm. 4.

Qualora siano apposti oltre i m. 2,50 dal suolo, ma al disotto dei m. 4,50, la loro sporgenza non potrà superare i cm. 10.

Può essere consentito di apporre insegne a forma di bandiera o comunque disposte normalmente alle facciate, purchè di limitata sporgenza, solo quando queste non rechino disturbo alla viabilità, non nuocciano al decoro dell'ambiente e non alterino il diritto di veduta dei vicini.

Le insegne disposte normalmente alle facciate dovranno essere collocate ad una altezza libera dal suolo non minore di m. 4,50 su strade senza marciapiedi rialzato e di m. 4,00 su strade con marciapiedi rialzato.

In linea di massima è vietata la apposizione di targhe, insegne o cartelli di qualsiasi genere sugli angoli degli edifici e sulle colonne dei portici.

In caso di riparazioni o di modificazioni del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale, a tutte loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo, data la loro natura meramente precaria, possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico o di decoro cittadino.

Art. 87: ESPOSIZIONE DI OGGETTI

E' proibito, senza autorizzazione del Sindaco, collocare oggetti di qualsiasi genere fuori dei negozi anche a scopo di pubblicità. Il rilascio del permesso ha luogo in base a regolare domanda e su presentazione del tipo di disegno o fotografia, riscontrato confacente al decoro ed al carattere della località.

E' vietata l'esposizione di oggetti luminosi a scopo di pubblicità nonchè l'affissione di cartelloni di pubblicità, di iscrizioni, di pitture e simili, sui prospetti e sui fianchi delle case prospicienti piazze monumentali.

Sono del pari vietate l'apposizione e l'affissione di cui al comma precedente su muri e su decorazioni architettoniche delle chiese, dei palazzi e degli edifici di carattere storico od artistico.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno o proprietà private visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate in casi speciali ad altri Enti, è necessaria l'autorizzazione del Sindaco che sarà accordata solo quando risulti accertato, in base a presentazione del progetto, che il decoro della località non resti in alcun modo turbato.

Per le zone aventi speciale interesse dal punto di vista delle bellezze naturali e panoramiche, l'autorizzazione è subordinata al nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 88: TENDE

Il Sindaco può concedere l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico, con l'osservanza delle condizioni che riterrà di imporre nei singoli casi.

Di regola le tende aggettanti al piano terreno sono proibite nelle strade private di marciapiedi. Nelle strade con marciapiedi l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm. 40 dal ciglio del marciapiedi verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiedi; sono proibite le appendici verticali, anche di tela o guarnizioni di frangia, che scendano al disotto dei m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza a giudizio del Sindaco, non nuocia al decoro della località od al libero transito.

Ove nulla osti nei rapporti della luce e della aereazione dei piani ammezzati, può essere rilasciata l'autorizzazione di porre tende verticali nel vano delle arcate o degli intercolonne dei portici. In tal caso le tende debbono essere uguali per materia forma, colore e decorazione ed avere meccanismi per l'innalzamento e l'abbassamento conformi alle disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal Sindaco.

Art. 89: ESPOSIZIONI ABUSIVE

Le insegne, i cartelli, le targhe, le tende, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza autorizzazione, ovvero senza l'osservanza delle norme contenute negli articoli precedenti, saranno rimossi d'ufficio a spese dei trasgressori, qualora questi, regolarmente diffidati, non vi provvedano nel termine loro prefisso.

Art. 90: APPOSIZIONE AGLI EDIFICI DI INDICATORI E DI APPARECCHIATURE VARIE

Per esigenze di pubblica utilità, e in applicazione di norme di legge, il Sindaco ha la facoltà di fare applicare ai fabbricati di qualsiasi genere, previo avviso scritto a chi di ragione, tutte le installazioni e le indicazioni inerenti a pubblici servizi, come ad esempio: le targhe portanti i nomi delle piazze e delle vie pubbliche e private, i numeri civici, di cui all'articolo seguente, le segnalazioni stradali, i capisaldi altimetrici, le indicazioni di idranti, e di tracciamento urbanistico, le mensole, i ganci, e quant'altro occorra per la pubblica illuminazione e le telecomunicazioni, i sostegni per i fili conduttori di energia elettrica, per gli apparecchi semaforici, gli orologi elettrici, ecc.

Art. 91: NUMERI CIVICI DEGLI EDIFICI

Il Sindaco assegna i numeri civici, da apporre a ciascun ingresso degli edifici.

Il proprietario ricevuto in consegna gli indicatori dei numeri civici dovrà curarne la conservazione a proprie spese nello stesso punto ove vennero collocati.

In caso di demolizione dell'edificio o di soppressione di aperture di accesso, il proprietario deve restituire all'Ufficio Toponomastica (Anagrafe) i corrispondenti indicatori.

L'applicazione di indicatori luminosi, o comunque di tipo diverso da quello adottato dal Comune, deve essere previamente autorizzata.

Art. 92: LAPIDI

I monumenti, le lapidi e le epigrafi, esposte su facciate di case, anche private, a ricordo di personaggi o di eventi storici non potranno essere rimosse senza preventiva autorizzazione scritta del Sindaco.

TITOLO VI

PREVENZIONE E DIFESA DAL PERICOLO D' INCENDIO

(Settore edilizio di competenza del Comando Vigili del Fuoco)

Art. 93: **PROGETTI SOGGETTI AL VISTO PREVENTIVO DEL COMANDO VV.F.**

I progetti di nuove costruzioni o di modifiche alle già esistenti devono essere approvate dal Comando VV. F. quando rientrino nelle seguenti categorie:

- a) Edifici di altezza superiore ai m. 24,00 qualunque sia la loro destinazione, e tutti gli edifici aventi corpi di fabbricato interni anche se tali corpi hanno altezza inferiore ai m. 24,00 quando essi siano posti a piani superiori al 2°, e tali unità immobiliari non abbiano finestre che diano su pubbliche vie, o cortili praticabili da scale aeree. L'altezza massima degli edifici sarà misurata in conformità all'art. 44 del presente Regolamento.
Per quegli edifici che non abbiano corpi prospettanti sulla pubblica via, la misurazione sarà fatta dal piano del cortile.
- b) Alberghi, collegi, scuole, ospedali, case di cura, case albergo, grandi magazzini di vendita, esposizione ed uffici in genere destinati a collettività o frequentati dal pubblico, qualunque sia la loro altezza, anche se interrati.
- c) Autorimesse pubbliche e private, e tutte in genere le costruzioni industriali, depositi e magazzini commerciali, qualunque sia la loro altezza.
- d) Edifici serviti da impianti di riscaldamento centralizzati, con funzionamento a combustibile liquido e gassoso.
- e) Costruzioni da eseguirsi nei cortili, o copertura degli stessi, anche parziale.

Art. 94: **SCALE E GABBIE DI SCALE**

Numero delle scale in relazione alla vastità - Le scale, i passaggi alle scale, e gabbie di scale, devono essere costruiti con materiale resistente al fuoco, i gradini e i pianerottoli in lastre di marmo, debbono essere sostenuti da convenienti armature in ferro o in calcestruzzo armato.

Le gabbie di scale che servono quattro o più piani, e che non abbiano finestre con serramenti apribili, debbono essere sopralzate di almeno m. 1,50 sino sopra il tetto ed avere in questa parte in sovrizzo finestre facilmente apribili; se sono coperte da lucernario a vetri, questi dovranno essere retinati, in modo però da non impedire il passaggio di luce sufficiente. Ogni vano scala deve essere in diretta comunicazione con una strada o con cortili aperti.

Gli edifici ad uso di abitazione, di uffici, di depositi commerciali, di officine industriali, di alberghi, di scuole e di collegi, dovranno essere provvisti di almeno due scale continue dalla base alla sommità, opportunamente distanziate una dall'altra, quando l'area coperta sia superiore a mq. 350 e fino a mq. 600.

Se l'area coperta è superiore al limite di mq. 600, dovrà essere predisposto un maggior numero di scale in proporzione alla eccedenza, e cioè una scala in più ogni 300 mq., o porzione, ammettendosi di poter ritenere per trascurabile un residuo non superiore a mq. 150, sentito in proposito il parere della Commissione Edilizia.

Negli edifici per uso di ufficio o di depositi, o di officine, ogni scala deve essere larga non meno di m. 1,20.

Negli edifici di altezza superiore a m. 24,00 le scale a servizio dei piani superiori devono essere completamente isolate da quelle a servizio delle cantine, il cui accesso deve avvenire direttamente da spazio a cielo libero.

Negli edifici di altezza superiore ai m. 30,00 le scale devono essere costruite a prova di fumo, e devono essere rispondenti ai requisiti costruttivi specificati nelle note del questionario di prevenzione incendi.

Art. 95: MEMBRATURE METALLICHE PORTANTI

Le membrature metalliche portanti colonne, travi, incastellature e simili, negli edifici destinati ad uso di abitazione, di ufficio, di deposito di materiali combustibili, devono essere rivestite con materiali resistenti al fuoco e coibente (cementi, terra cotta e simili) dello spessore di almeno cm. 3.

In casi speciali, a giudizio della Commissione Edilizia, potrà essere richiesto o consentito un rivestimento di spessore maggiore o minore di cm. 3.

Per le altezze superiori ai m. 24,00 la grande orditura del tetto deve essere realizzata con strutture in cemento armato e laterizio armato.

Art. 96: ACCESSI AL TETTO

Ogni fabbricato deve essere munito di comodi accessi al tetto, in numero di almeno uno per ogni campata, o parte di campata, compresa fra due successivi muri tagliafuoco.

Gli abbaini, nel caso che le stanze in cui essi sono aperti siano abitate e abitabili, devono avere le pareti incombustibili o rivestite da strato incombustibile, ed essere distanti non meno di tre metri dal muro tagliafuoco.

Nelle vie e nei cortili larghi meno di m. 15,00 le gronde devono essere di materiale resistente al fuoco.

Art. 97: MURI TAGLIAFUOCO

I fabbricati contigui 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 deve essere costruito in modo da proteggere interamente con uno spessore di almeno cm. 15 di materiale resistente al fuoco tutte le parti in legname dell'edificio più elevato.

Se una campata di tetto, supera i m. 20 di lunghezza dovrà essere divisa con separazioni a tagliafuoco.

Art. 98: CONDOTTI DEL FUMO

I condotti del fumo devono essere:

- a) costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte in modo che si possa facilmente provvedere alla loro pulitura con mezzi meccanici e, quando non siano costituiti con tubi continui in terracotta, gres, cemento o fibrocemento, abbiano gli angoli arrotondati e le pareti lisce e impermeabili al fumo, o rese impermeabili mediante rivestimento di materiale adatto, che valga ad impedire, dove i condotti attraversino o rasentino locali di abitazione, la filtrazione di gas irrespirabile ed il soverchio riscaldamento di mobilio o di oggetti posti in contatto con le pareti;
- b) provvisti di bocchetto o di portelli per l'ispezione o la spazzatura, in corrispondenza ai sottotetti e negli altri luoghi ove sia necessario. Questi portelli devono essere distanti possibilmente metri 0,40 da ogni struttura in legno, a perfetta tenuta, e costruiti con materiale resistente al fuoco; ;
- c) sopraelevati dalla copertura di almeno un metro, 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 e il fumo abbiano a recare danno, o molestia o pericolo agli edifici vicini.
Se i condotti del fumo non sono incassati nelle murature, e attraversino strutture di materiale combustibile, devono nelle tratte di attraversamento, essere difesi da una controcanna di maggiore sezione, cosicchè siavi fra le due canne una intercapedine di almeno 3 cm., nella quale possa circolare l'aria;
- d) i condotti del fumo, dell'aria calda e del vapore debbono essere distanziati dalle travi e pareti di legno almeno cm. 20, e i condotti di acqua calda non meno di cm. 10.

E' vietata la costruzione di canne da camino nei muri adiacenti ai fienili.

I condotti del fumo relativi ad apparecchi industriali in genere, forni di panificazione, caldaie, crogioli, forni industriali e simili, dovranno essere costruiti con accorgimenti tecnici, atti ad evitare il disperdersi dei prodotti solidi della combustione e dei gas nocivi, o molesti nell'atmosfera.

Art. 99: CALDAIE A VAPORE AD ALTA PRESSIONE

E' vietata l'installazione di caldaie a vapore ad alta pressione (maggiore di Kg. 2 per centimetro quadrato), in edifici di abitazione.

Art. 100: LOCALI DI RIUNIONE O DI LABORATORIO

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

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

Art. 101: COSTRUZIONI IN LEGNO

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

Art. 102: FABBRICATI AD USO COMMERCIALE

La capacità, di un singolo ambiente, destinato ad uso commerciale, non può essere superiore a metri cubi 7.000. In determinati casi, e quando esistano condizioni speciali, atte a limitare sufficientemente l'estendersi di un incendio, potrà il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, ammettere deroghe alla norma precedente.

Due ambienti contigui di uso commerciale che risultino complessivamente di capacità superiore a metri cubi 7.000, devono essere separati con struttura tagliafuoco. Le aperture di comunicazione fra i due ambienti devono essere limitate al minimo necessario, tanto nel numero, che nelle dimensioni ed essere munite di serramenti resistenti al fuoco.

Quando una parte di un fabbricato è adibita ad abitazione e l'altra a magazzino, od opificio, le due parti devono essere separate da struttura tagliafuoco, eventuali comunicazioni devono essere realizzate a mezzo di ballatoi o altri spazi aperti.

Art. 103: LOCALI PER FORNI, FUCINE E SIMILI

I locali nei quali siano collocati forni per pane, per pasticceria o forni metallurgici, o fucine, fornelli di fusione e simili dovranno avere come tutte le costruzioni in essi esistenti, strutture costituite in ogni parte di materiale resistente al fuoco.

Art. 104: ISOLAMENTO TERMICO

I locali di cui all'articolo precedente devono risultare convenientemente isolati, così da evitare la propagazione del calore ai locali contigui o soprastanti.

Art. 105: INSTALLAZIONE DI CENTRALI TERMICHE AD OLII COMBUSTIBILI

I serbatoi di olii combustibili per impianti di riscaldamento centrale devono essere collocati nei cortili o nei giardini, e quando ciò non sia possibile, possono essere disposti in cantine o sotterranei, con l'osservanza di tutte le vigenti prescrizioni in materia. (1)

Prima di effettuare le opere di installazione degli impianti predetti, il progetto relativo dovrà essere sottoposto alla preventiva autorizzazione del Comando VV. F..

(1) - Art. 68 del D.M. 31 luglio 1934, modificato dal D.M. 12 maggio 1937 - Circolare Ministeriale, Direzione Generale Servizi Antincendi, n. 127 del 18 novembre 1954.

Art. 106: INSTALLAZIONI DI CENTRALI TERMICHE A COMBUSTIBILE GASSOSO

Gli impianti centralizzati di riscaldamento a combustibili gassosi, debbono essere collocati in fabbricato isolato o quanto meno, in area separata, ed avere accesso diretto dall'esterno. I requisiti di sicurezza per l'installazione degli impianti predetti, debbono rispondere ai criteri di cui alle vigenti disposizioni ⁽¹⁾. Anche per questi impianti dovrà essere ottenuta la preventiva approvazione del Comando VV.F..

Art. 107: CABINE DI DECOMPRESSIONE METANO

I requisiti costruttivi delle cabine di decompressione di metano, sono stabiliti dalla Circ. 38 del 15 maggio 1952 del Ministero Interno - Dir. Gen. Serv. Antincendi. I progetti relativi devono essere preventivamente approvati dal detto Comando.

Art. 108: EDIFICI SOGGETTI ALL'OBBLIGO DI IMPIANTI DI SPEGNIMENTO

Dovranno essere protetti mediante impianti interni di spegnimento ad acqua, sotto pressione sufficiente:

1. - i fabbricati di altezza superiore ai m. 24,00. Le prese d'acqua sotto pressione saranno disposte, oltre che al piano terreno nelle gabbie di scala una per ogni piano per la parte superiore ai m. 24,00, a piani alternati per la parte inferiore;
2. - i fabbricati di qualsiasi altezza che abbiano una delle seguenti destinazioni speciali:
 - a) alberghi, collegi, pubblici dormitori e simili;
 - b) grandi sale di riunione (capaci di almeno 150 persone) sale da cinematografo, da ballo, per rappresentazioni, anche se sia ammesso al 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 vi si lavorino materiali totalmente incombustibili;
 - d) depositi di combustibili o infiammabili, soste di legname, rimesse per automobili.
3. - le costruzioni di qualunque altezza o con qualunque destinazione, le quali coprano una superficie di almeno mq. 3.000, e abbiano profondità superante i m. 100,00 dalla fronte stradale.

Le prese d'acqua degli impianti interni devono essere muniti di raccordi unificati da 45 mm. e da 70 mm. e devono essere corredate da tubi flessibili ed a lancio.

(1) - Ordinanza Comando VV.F. n. 10753/a 118 del 29 settembre 1952.

Art. 109: AUTORIMESSE PUBBLICHE E PRIVATE

I progetti relativi debbono essere redatti in conformità delle norme vigenti in materia. ⁽¹⁾ In particolare per le autorimesse private debbono essere rispettate fra l'altro le seguenti condizioni:

1. - essere costituiti da locali singoli, destinati ciascuno ad un solo automezzo e separati tra loro da muri ciechi.
2. - ogni singolo locale dovrà avere l'accesso diretto dall'esterno;
3. - sarà ammessa la loro ubicazione in locali seminterrati o cantinati soltanto se con l'accesso diretto da cortili ribassati, posti alla medesima quota;
4. - tra le autorimesse e gli altri locali del fabbricato non dovrà esistere alcuna comunicazione ed i muri che li separano dovranno avere spessore non inferiore a cm. 25 se di mattoni pieni ed a cm. 12 se in calcestruzzo di cemento armato.

Art. 110: LABORATORI E DEPOSITI DI MATERIE INFIAMMABILI

I locali destinati a deposito o lavorazione di materie infiammabili o che presentino pericolo di scoppio devono essere costruiti con materiali resistenti al fuoco.

E' vietata la comunicazione di tali ambienti con gabbia di scale o cantine.

Gli impianti elettrici dovranno rispondere ai requisiti di cui alle vigenti norme in merito alla rigorosa tenuta stagna di gas ⁽²⁾. Tali locali devono essere muniti di ampia superficie di aereazione ed uniformarsi alle norme tecniche di sicurezza emanate dal Ministero dell'Interno.

(1) - D.M. 31 luglio 1934 modificato dal D.M. 12 maggio 1937.

(2) - Art. 28 D.M. 31 luglio 1934.

TITOLO VII

VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI - LICENZA DI ABITABILITÀ DISPOSIZIONI PENALI

Art. 111: ISPEZIONI ALLE COSTRUZIONI

Durante l'esecuzione dei lavori i funzionari del Comune appositamente incaricati, avranno facoltà di effettuare sopralluoghi per constatare il regolare andamento dei lavori e la loro esatta corrispondenza con il progetto approvato.

Il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno prestarsi a fornire i chiarimenti che potranno loro essere richiesti.

Il personale anzidetto ha libero accesso nel cantiere.

Art. 112: VISITA AL RUSTICO.

Quando la costruzione sia ultimata al rustico, il committente e l'assuntore o per esso il Direttore dei lavori hanno l'obbligo di denunciarla all'Ufficio Tecnico Comunale richiedendo la visita al rustico per la constatazione della conformità dell'opera al progetto approvato.

Art. 113: CONTROLLO PER COSTRUZIONI PARTICOLARI

Quando trattisi di edifici contemplati negli articoli del Titolo V, Prevenzione incendi, il committente o l'assuntore o per esso il Direttore dei lavori hanno l'obbligo di chiedere all'Ufficio Tecnico Municipale la visita di collaudo delle opere ultimate al rustico.

Tale collaudo verrà eseguito da apposita Commissione composta dall'Ingegnere Capo dell'Ufficio Tecnico Municipale, dal Medico Capo Ufficiale Sanitario e dal Comandante del Corpo VV.F. o da loro delegati.

Art. 114: LICENZE DI ABITABILITÀ' E DI AGIBILITÀ'

Gli edifici di nuova costruzione, le ricostruzioni, sopraelevazioni, o modificazioni, soggetti a licenza di costruzione, non possono essere abitati senza autorizzazione scritta del Sindaco: licenza di abitabilità.

Qualora trattisi di edifici non destinati all'abitazione (magazzini, laboratori, officine, opifici, industrie ecc.) non potranno essere usati senza preventiva licenza di agibilità.

Anche per edifici già in uso e per i quali si voglia variarne la destinazione, dovrà essere richiesta indispensabile autorizzazione.

A tale scopo, ultimate le opere, il proprietario, o chi per esso, deve presentare al Sindaco domanda, in competente bollo, per ottenere la prescritta visita dell'Ufficiale Sanitario o dell'Ingegnere a ciò delegato. L'autorizzazione non potrà essere accordata, se la costruzione non sia stata eseguita in conformità al progetto approvato, non solo sotto l'aspetto igienico, ma anche sotto quello tecnico ed urbanistico e qualora vengano accertate cause di insalubrità, insufficiente prosciugamento dei muri od altre inosservanze a disposizioni di legge o di Regolamento.

La domanda dovrà essere corredata dalla quietanza della tassa di concessione governativa a norma di legge, e in caso di costruzioni in cemento armato della licenza d'uso prescritta dalle vigenti disposizioni in materia.

Il compenso dovuto al Comune a termini delle vigenti disposizioni, sarà versato al rilascio della autorizzazione.

Art. 115: SANZIONI PENALI

Qualora sia constatata la violazione o delle norme di Legge Urbanistica o di quelle del presente Regolamento, o delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale o dei Piani particolareggiati o delle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione, il Sindaco adotterà provvedimenti di cui all'art. 12 del presente Regolamento.

Il progettista, il Direttore dei Lavori, il committente e l'assuntore dei lavori, saranno ritenuti singolarmente responsabili di ogni inosservanza sia alle norme di legge che di Regolamento, come delle modalità esecutive contenute nella licenza. Per le infrazioni alle predette norme si applicheranno le sanzioni previste dalle vigenti leggi. (1)

E' attribuito inoltre al Sindaco il potere di deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini professionali.

Per le violazioni alle norme di Igiene comprese nel presente Regolamento (titolo IV), per ogni e qualsiasi interpretazione e rilievo, si dovrà ritenere competente il locale Ufficio d'Igiene e Sanità.

(1) - Art. 41 Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 - Art. 7 Decreto Legislativo 21 gennaio 1947, n. 1250.

TITOLO VIII

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 116: **TERMINE DI VALIDITA' DELLE NORME DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO**

Dal giorno dell'entrata in vigore del presente Regolamento, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie a quelle del presente Regolamento o con esse incompatibili.

Art. 117: **ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento entrerà in vigore quando sarà stato approvato con apposito Decreto Ministeriale e precisamente il quindicesimo giorno dalla data di comunicazione di approvazione da parte del Ministero LL. PP. e dopo la prescritta pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.