

COMUNE DI CHIANCIANO TERME

(Provincia di SIENA)

REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO

**APPROVATO con DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE in data 13 NOVEMBRE
1949 e MODIFICATO in data 26 NOVEMBRE 1950 e 29 OTTOBRE 1958.**

Approvazione Ministeriale con Decreto Ministeriale n. 1464 del 30 - 10 - 1961

REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPO I.

NORME DI CARATTERE GIURIDICO

Art. 1.

Opere edilizie soggette e non ad autorizzazione

Nel territorio del Comune di Chianciano non possono essere eseguite, senza autorizzazione dell'Amministrazione, le seguenti opere:

1. — costruzione, restauro, riattamento, trasformazione in genere, demolizioni anche parziali, sia interne che esterne, di edifici e muri di cinta;
2. — scavi, rinterri e modificazioni al suolo pubblico e privato con opere e costruzioni sotterranee;
3. — apertura al pubblico transito di strade private;
4. — coloriture e decorazioni di fabbricati e muri di cinta in genere, visibili all'esterno;
5. — apposizioni di tende aggettanti sullo spazio pubblico;
6. — collocazione di insegne, di mostre e vetrine per botteghe, di tabelle o cartelle, di lumi, di cartelloni od oggetti a scopo di pubblicità o di qualunque altro oggetto che a qualsiasi scopo venga esposto od affisso all'esterno dei fabbricati.

L'autorizzazione non è richiesta per i seguenti lavori, sempreché non debbano essere eseguiti negli immobili vincolati dal piano regolatore per demolizione o trasformazione:

1. — demolizione e ricostruzione parziale o totale dei pavimenti;
2. — coloriture interne;
3. — impianti per servizi accessori, come illuminazione, riscaldamento, ventilazione, ascensori ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni sancite da leggi o da altri regolamenti.

Ogni opera, in cui le strutture abbiano funzioni essenzialmente statiche e comunque interessino l'incolumità delle persone, dovrà essere

costruita in base ad un progetto esecutivo, firmato da Ingegnere o da Architetto iscritto all'Albo, nei limiti delle rispettive attribuzioni ai sensi della legge sull'esercizio professionale.

Art. 2.

Domande di autorizzazione

La domanda di autorizzazione ad eseguire o modificare opere previste nell'Art. 1 deve essere indirizzata al Sindaco e deve essere firmata dal proprietario o da un suo legale rappresentante e dovrà indicare il nome del progettista o del Direttore dei lavori e contenere l'obbligazione ad osservare le norme particolari del presente Regolamento Urbanistico-Edilizio di quello di Igiene del Comune, l'elezione di domicilio di Chianciano, l'indicazione del costruttore e dell'assistente debitamente abilitato, oltre quelle altre formalità richieste dalle disposizioni regolamentari del Comune.

Gli eventuali cambiamenti del Direttore dei lavori, del costruttore o dell'assistente, dovranno essere preventivamente denunciati.

Il Progettista e il Direttore dei lavori debbono essere Ingegneri od Architetti, ed esercitare la professione nella Repubblica, ovvero Geometri o Periti Industriali Edili, parimenti abilitati a detto esercizio nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni speciali che li riguardano. Il Sindaco può eccezionalmente accettare domande di licenza di costruzione firmate da chi non sia proprietario, purché dalle domande stesse o da altro atto risulti il consenso scritto del proprietario, la cui firma deve essere autenticata nei modi di legge, e sempre che il richiedente offra, a giudizio della Amministrazione, garanzie sufficienti per il buon uso della licenza.

Art. 3.

Documenti a corredo delle domande di autorizzazione

Alle domande di autorizzazione devono essere allegati:

- a) — una pianta d'insieme, con tutte le possibili indicazioni delle larghezze stradali, dei nomi dei confinanti e delle altezze degli edifici adiacenti nel rapporto non inferiore a 1/2000;
- b) — piante quotate di tutti i piani, compreso lo scantinato e la copertura nel rapporto non inferiore a 1:100;

c) — almeno una sezione quotata fatta secondo la linea di maggiore importanza, nel rapporto non inferiore a 1:100;

d) — i prospetti esterni ed interni con le quote riferite ai piani stradali ed i cortili o giardini e i precisi rapporti altimetrici con le proprietà confinanti, nel rapporto non inferiore ad 1:100;

e) — il documento comprovante l'avvenuta denuncia del progetto agli effetti delle Imposte di Consumo;

f) — una breve relazione illustrativa con l'indicazione dei materiali da impiegarsi nei prospetti esterni;

g) — le fotografie delle località da cui risulti lo stato di fatto dei fabbricati adiacenti ed eventualmente di quello da modificare;

h) — copia autentica delle eventuali convenzioni fra i confinanti.

Tutti i disegni debbono essere firmati dal progettista e dal Direttore dei Lavori e debbono essere presentati in doppia copia qualora trattasi di progetti normali, e in 4 copie se trattasi di progetti da sottoporre all'approvazione del Ministero dell'Istruzione a norma delle disposizioni vigenti.

Il Sindaco ha facoltà di chiedere, in casi speciali, la produzione dei disegni particolari in altre scale o al vero, nonché l'indicazione del tipo di coloriture dei prospetti, o il tipo delle persiane, degli avvolgibili o delle tende.

Art. 4

Presentazione dei progetti

All'atto della presentazione del progetto, è rilasciata al proprietario una ricevuta con l'indicazione del numero della pratica.

Il Sindaco, entro i 30 giorni successivi, comunica all'interessato gli eventuali rilievi o richiede altri documenti che ravvisi necessari per l'inizio dell'esame del progetto.

Art. 5.

Commissione Edilizia

Per l'esame ed il parere delle domande di autorizzazione corredate della relazione dell'Ufficio Tecnico del Comune o degli altri uffici competenti ed al cui accoglimento non esistono norme di leggi o di regola-

meriti, è costituita dal Comune una commissione edilizia ordinaria ed una straordinaria.

La Commissione edilizia ordinaria è presieduta dal Sindaco e da persona da lui delegata e composta:

a) — da un rappresentante del Demanio dello Stato o da una persona da lui delegata;

b) — un rappresentante della sovrintendenza ai monumenti di Siena;

c) — da un rappresentante dell'Azienda di cura di Chianciano;

d) — dall'Ingegnere Comunale;

e) — dall'Ufficiale Sanitario;

f) — da due cittadini di notoria competenza edilizia urbanistica nominati dall'Amministrazione.

Eserciterà da segretario della Commissione il Segretario Comunale.

La Commissione edilizia ordinaria esaminerà le richieste di autorizzazione per i lavori normali che non investono zone di piano regolatore di particolare interesse urbanistico e panoramico.

Le richieste di autorizzazione, invece, per lavori da eseguirsi in queste zone o che assumono un'importanza architettonica, oltre che per la loro posizione anche per la loro mole e destinazione, verranno esaminati dalla commissione edilizia straordinaria, che è composta dagli stessi membri della commissione ordinaria, ai quali saranno aggiunti due ingegneri o architetti nominati dall'Amministrazione.

Art. 6.

Integrazione della Commissione Edilizia

Il Sindaco può, quando il caso lo richiede, invitare a prendere parte alle adunanze della Commissione edilizia straordinaria, con voto consultivo, anche altre persone estranee particolarmente esperte.

Art. 7.

Funzionamento e attribuzioni della Commissione Edilizia

Il funzionamento della Commissione edilizia sarà disciplinato da apposito regolamento interno.

Le adunanze della Commissione sono valide quando intervenga almeno la metà dei suoi componenti.

I pareri sono resi a maggioranza di voti.

Il Presidente della Commissione può incaricare i singoli membri di funzionare da relatori nell'esame dei progetti.

I singoli componenti della Commissione edilizia non possono presentare all'esame ed alla discussione dei progetti da essi elaborati o nell'esecuzione dei quali siano comunque interessati, salvo che siano invitati per dare chiarimenti.

Art. 8.

E' consentito di sottoporre all'esame della Commissione edilizia, previo versamento del diritto fisso prescritto, progetti di massima per opere di particolare importanza, allo scopo di ottenere un giudizio preliminare ed eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

Art. 9.

Rilascio dell'autorizzazione

La Commissione emette il parere sui progetti sottoposti al suo esame nel termine di un mese dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui all'Art. 3. Quando il parere non sia definitivo, la Commissione, entro un nuovo termine di un mese, decorrente dalla data di presentazione dei progetti modificati o regolarizzati in conformità dell'avviso già espresso, emette il suo ulteriore giudizio.

Il Sindaco, a seguito del parere definitivo espresso dalla Commissione edilizia, nei casi in cui sia stato richiesto, approva o respinge il progetto.

Per tutti i progetti approvati, autorizza senz'altro l'esecuzione condizionata o meno a speciali modalità. All'atto di autorizzazione è allegata una copia dei disegni debitamente vistata.

Per i progetti non approvati è comunicato per iscritto all'interessato il provvedimento negativo motivato.

Art. 10.

Efficacia dell'autorizzazione

L'approvazione dei progetti e l'autorizzazione ad eseguirli s'intendono in ogni caso concesse sotto riserva dei diritti di terzi ed entro i limiti e sotto la osservanza di tutte le norme legislative e regola-

mentari che disciplinano l'attività edilizia, restando comunque esclusa ogni possibilità di deroga alle norme stesse.

L'autorizzazione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata: in caso di trapasso degli immobili agli eredi, cessionari od aventi causa, debbono chiedere che sia a loro intestata. Il Sindaco accoglierà la domanda, sempreché non siano intervenute nuove cause che lo impediscano e salvo quanto prescritto nell'Art. 2 del presente regolamento.

Art. 11.

Decadenze e rinnovazione dell'autorizzazione

L'autorizzazione si intende decaduta quando le opere non siano iniziate entro un anno dalla data dell'autorizzazione stessa o quando i lavori siano rimasti sospesi per più di 180 giorni.

Quando sia richiesta la sola rinnovazione di una licenza già concessa, il Sindaco può dispensare il richiedente da una nuova documentazione.

Art. 12.

Revoca dell'autorizzazione

L'autorizzazione può essere revocata:

- 1) — quando il Direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione dei lavori o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito, previa comunicazione al Sindaco;
- 2) — quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a tipi alterati o non rispondenti al vero;
- 3) — quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga disposizioni generali e speciali di legge o di regolamento o alle condizioni inserite nell'autorizzazione o apporti modificazioni arbitrali al progetto stesso.

Art. 13.

Inizio dei lavori

Per le nuove costruzioni a confine col suolo pubblico, il proprietario deve attenersi all'allineamento ed ai capisaldi altimetrici che, a sua richiesta, saranno dati dall'Ufficio Tecnico del Comune mediante verbale da redigersi in doppio esemplare e da firmarsi dal proprietario o dal rappresentante dell'Ufficio Tecnico predetto.

Il proprietario, prima di iniziare la costruzione, deve anche richiedere l'indicazione della quota e della sezione delle fogne stradali. L'Ufficio Tecnico Comunale fornirà, redigendone verbale, le indicazioni del caso in relazione alle possibilità di immissione delle fogne private nella fogna stradale. Le spese e tasse sono a carico del richiedente.

Art. 14.

Controllo nella esecuzione dei lavori

L'autorizzazione e disegni approvati debbono sempre trovarsi sul luogo della costruzione fino a che l'edificio sia stato dichiarato abitabile ed essere estensibili ad ogni richiesta dei funzionari del Comune.

Il Comune eserciterà un costante controllo sulle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordinerà la sospensione qualora dovesse riconoscere che non vengono rispettate le norme del regolamento edilizio e quelle speciali indicate nell'autorizzazione a costruire, senza che sia variato il progetto in base al quale questa fu rilasciata.

Art. 15.

Ultimazione dei lavori

Non appena una fabbrica sia ultimata in ossatura e copertura il proprietario, prima di cominciare l'intonaco, deve darne denuncia scritta all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale provvede, a mezzo di un suo funzionario, ad una prima visita di accertamento se la costruzione risponde alle norme del presente Regolamento e di quello d'igiene, specie nei riguardi delle condutture di scarico, delle canne d'aerazione, delle cappe e di quanto non più controllabile a costruzione finita.

Deve altresì il proprietario dare denuncia scritta dell'ultimazione di tutto il fabbricato, cioè quando siano finiti gli intonaci, i pavimenti e le scale, completati gli infissi di porte e finestre, sistemati i cessi, la fognatura domestica, i serbatoi e la conduttura di acqua potabile, domandando la visita definitiva per il rilascio del permesso di abitabilità.

Art. 16.

Licenza di abitabilità

La licenza di abitabilità può essere rilasciata solo quando sia constatata l'osservanza di tutte le norme edilizie, con speciale riguardo

a quelle contenute nel presente regolamento e nel regolamento d'igiene e solo dopo sei mesi spirati dalla copertura dell'edificio. I mesi da Novembre a Febbraio sono valutati ciascuno per metà e quelli da Giugno a Settembre ciascuno per un mese e mezzo.

Il rilascio delle licenze di abitabilità è subordinato inoltre al pagamento di tutte le somme dovute per tasse ed imposte di qualsiasi genere inerenti alla costruzione, salva la successiva definizione delle eventuali contestazioni pendenti.

Può, in via eccezionale, rilasciarsi la licenza di abitabilità anche prima del termine suindicato di 6 mesi, quando trattasi di fabbricati molto aereati ed assolati o di altezze molto limitate o costruiti con muri sottili e prevalentemente in mattoni o provvisi di regolare ed efficace impianto di riscaldamento.

Art. 17

Occupazione temporanea del suolo e dello spazio pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione del Sindaco, il quale può accordarla, previo pagamento della relativa tassa, quando ritenga la occupazione stessa non contrastante col decoro cittadino e non dannosa al traffico e alla pubblica igiene.

E' vietato del pari transitare sui marciapiedi con veicoli a traino animale o meccanico. Per l'attraversamento di essi, allo scopo di entrare negli stabili o uscirne, deve essere richiesta al Comune la costruzione di apposito passo carrabile.

Art. 18.

Occupazione permanente del suolo e sottosuolo pubblico

Il Consiglio Comunale può consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisce decoro al fabbricato che deve sorgere e quando lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità.

Sotto le stesse condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di suolo pubblico con sporgenze o balconi.

Può altresì l'Amministrazione Comunale consentire l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici

di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche e simili.

Il concessionario, oltreché al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo reso difficile o pericoloso il pubblico transito.

La concessione è subordinata al pagamento del canone stabilito, salvo che si tratti di sporgenze aventi semplice scopo decorativo e non siano in alcun modo utilizzate.

Art. 19.

Manomissione del suolo stradale

E' inibito eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito, per piantarvi pali, per immettere o restaurare fogne e per qualsiasi altro motivo, senza speciale autorizzazione del Sindaco, il quale indicherà le norme da osservare per la esecuzione dei lavori. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento delle relative tasse ed al deposito di garanzia da effettuarsi nella Tesoreria comunale, sul quale il Comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Il restauro del pavimento stradale, del marciapiede e di altri manufatti ottenuti dal titolare dell'autorizzazione, è eseguito dagli appaltatori della manutenzione stradale, sotto la direzione degli Uffici del Comune e a spese del titolare stesso.

Art. 20.

Strade private

E' vietato costruire strade private senza la autorizzazione del Comune. L'autorizzazione è subordinata ad un preventivo esame del piano di lottizzazione dell'isolato, dal quale risulti l'assoluta necessità dell'apertura della strada, e sarà rilasciata previo impegno, da parte del richiedente, di procedere convenientemente con massicciata alla sistemazione ed illuminazione della strada ed agli imbocchi con la strada pubblica.

La concessione di licenze di costruzione per fabbricati fronteggianti strade private, è subordinata all'autorizzazione predetta.

Nei casi in cui si tratti di strade private di fatto già esistenti, nelle quali le costruzioni siano in massima parte eseguite, le licenze di costruzione di nuovi fabbricati potranno essere concesse solo quando i richiedenti s'impegnino a sistemare la strada come al primo comma del presente articolo: qualora gli altri utenti della strada che hanno già costruito non vogliono addivenire alla sistemazione, il Comune procederà a promuovere gli atti per l'esecuzione d'ufficio dell'opera a totale spesa dei proprietari.

Nel caso di strade private già sistemate, oltre all'impegno per la manutenzione chi vuole costruire deve dimostrare di avere il diritto di usufruire della strada.

CAPO II.

NORME DI CARATTERE COSTRUTTIVO (TECNICA EDILIZIA)

Art. 21.

Fondazioni, murature, solai e coperture

Coloro che dirigono o eseguono i lavori di costruzione o modificazione di fabbricati, debbono provvedere, sotto la loro personale responsabilità, affinché i fabbricati siano compiuti a regola d'arte, riescano solidi, rispondenti alle norme di sicurezza e di igiene prescritte da leggi e regolamenti in vigore ed atti alla loro rispettiva destinazione.

Debbono, fra l'altro, essere osservate le norme seguenti:

a) — è vietato costruire sul ciglio o al piede dei dirupi, su terreni di non buona consistenza e di eterogenea struttura, detritici o franosi o comunque atti a scoscendimenti.

b) — Le fondazioni, quando possibili, debbono posare sulla roccia viva e compatta opportunamente ridotta a piano orizzontale e denudata del cappellaccio, ovvero su terreno di buona consistenza nel quale debbono essere convenientemente incassate.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba provvedere su terreni di riporto recente o comunque sciolto, si debbono adottare mezzi idonei ad ottenere che le formazioni abbiano un solido appoggio.

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

Nella muratura di pietrame è vietato l'uso dei ciottoli di forma rotonda se non convenientemente spaccati. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, deve la muratura stessa essere interrotta da corsi regolari di mattoni a due filari, o da fasce continue di calcestruzzo di cemento dello spessore non inferiore a cm. 12, estesi a tutta la lunghezza del muro; e che la distanza reciproca di tali corsi o fasce, non sia superiore a m. 1,50.

Per impedire che l'umidità del terreno risalga nelle murature, per capillarità, deve essere convenientemente costituita una stratificazione di asfalto o di altro materiale impermeabilizzante, sullo spaccato di fondazione prima della muratura di elevazione.

I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario su di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole. Pertanto, quelli esterni, per offrire la necessaria sicurezza all'effrazione e presentare una conveniente resistenza termica, non dovranno avere uno spessore minore di due teste se di mattoni, di cm. 40 se pietrame. Lo spessore dei muri divisorii tra alloggi non deve avere uno spessore minore ad una testa.

d) — Nei piani superiori a quello terreno debbono essere evitate le strutture spingenti contro i muri perimetrali, ove non siano munite di robuste catene. I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

e) — Le travi in ferro dei solai a voltino o tavelloni debbono essere resi solidali per almeno due terzi dello spessore dei muri; nei corpi di fabbrica multipli, le travi degli ambienti contigui debbono essere, almeno ogni m. 2,50, rese solidali fra loro in corrispondenza dei muri in appoggio.

f) — In tutti i fabbricati a più piani dovranno eseguirsi ad ogni piano sui muri perimetrali o su tutti i muri portanti, cordoni di cemento armato; nelle costruzioni in mattoni a cortine vista e di spessore di due sole teste, il cordolo in cemento potrà essere sostituito da quattro filari di mattoni collegati con malta di cemento, fermo restando l'obbligo di solidarietà delle travi con i muri di cui alla lettera e).

g) — Le coperture dei fabbricati debbono avere una sottostante camera d'aria dell'altezza minima di cm. 35, ventilate mediante aperture verso l'esterno munite di griglie, chiudibili nella stagione invernale. La camera d'aria può essere sostituita da una stratificazione di materiale isolante a tre strati, di altezza conveniente in relazione al tipo di materiale adottato.

Quando le coperture sono impermeabilizzate con asfalto, questo dovrà essere protetto da un pavimento che lo difenda dal calore e dal gelo.

h) — I lavori di muratura, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, dovranno essere sospesi nei periodi di gelo, nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di 0° centigradi. Quando il gelo si verifichi solo per alcune ore della notte, le opere di muratura ordinaria possono essere eseguite nelle ore meno fredde del giorno, purché, al distacco del lavoro, siano adottati i provvedimenti d'uso comune per difendere la muratura dal gelo notturno.

Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato vigenti al momento dell'inizio dei lavori.

Per gli altri materiali di costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Art. 22.

Focolai, camini e condotti di calore

I focolai debbono essere costruiti sopra volta in muratura o sopra materiali incombustibili. Ogni focolaio o cucina di qualsiasi tipo deve avere una canna propria e indipendente dalle altre, la quale si prolunghi sin oltre il tetto, salvo che trattasi di cucina elettrica, nel qual caso è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

Gli scaldabagni ed i fornelli isolati debbono essere muniti di canna indipendente per l'asportazione dei prodotti della combustione. Le canne dei camini e dei caloriferi debbono essere costruite con tubolatura incombustibile e inalterabile e collocate a distanza di almeno cm. 14 da ogni trave o travicello di legno. Le loro teste o fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa, con pietre od altro materiale adatto e sporgere dal tetto non meno di m. 0,60.

I fumaioli che si elevano dal tetto con tubi o con leggere strutture, debbono essere ben assicurati con staffe di ferro.

Quando occorre attraversare con conduttori di calore o di fumo un solaio od altra parte di fabbricato che possa incendiarsi, si debbono impiegare travi di ferro od altri metalli rivestiti da altro tubo incombustibile ed i solai dalle parti combustibili.

Art. 23.

Condotti di fumo

E' vietato di fare esalare il fumo inferiore al tetto o stabilire condotti di fumo con tubi esterni ai muri prospettanti sul suolo pubblico.

Art. 24.

Deflusso delle acque pluviali (fognoli)

Le acque pluviali provenienti dalla copertura dei fabbricati debbono essere convogliate in apposite docce di ampiezza sufficiente. Dette acque, quando defluiscono verso piazze, strade od altri luoghi di uso pubblico o privato, dalla doccia debbono essere condotte con tubi verticali sino al suolo, dove debbono sfociare in appositi cunicoli nella fognatura pubblica o nella fossa biologica dove non esiste fognatura.

La porzione inferiore dei tubi verticali di condotta addossati ai muri fiancheggianti la pubblica via, deve, per l'altezza non minore di m. 2, a partire dal suolo, essere di materiale resistente ed in traccia in modo da non fare oggetto, salvo il caso in cui i tubi siano disposti in un angolo rientrante del muro; nel qual caso non è necessario porre il tubo in traccia.

I bracci d'immissione dei fognoli privati nelle pubbliche fogne sono costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, secondo le dimensioni, le pendenze e la forma prescritte dall'Ufficio Tecnico del Comune e mantenuti a cura dei proprietari stessi.

Per la loro costruzione, anche se resa obbligatoria dal Comune, deve essere ottenuta regolare licenza da chiedersi nelle forme stabilite dalle particolari disposizioni in vigore per la manutenzione delle pavimentazioni stradali e per la tutela e conservazione delle canalizzazioni esistenti nel sottosuolo.

Qualora sia modificata la sede e la forma della fognatura pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli, secondo le esigenze della nuova opera comunale ed a tutte loro spese.

Art. 25.

Autorimesse

Gli ambienti destinati ad autorimesse debbono avere le pareti di perimetro ed il soffitto resistenti al fuoco, le porte in materiale metallico

o rivestite di lamiere metalliche o di materiale incombustibile, debbono essere ventilati ed avere impianti interni o apparecchi di spegnimento

Il nullaosta per uso di detti locali viene rilasciato dal Comune previo regolare collaudo eseguito dai propri organi competenti.

Art. 26.

Impianti di spegnimento

Nei grandi fabbricati, negli alberghi, nelle scuole, negli edifici pubblici, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi di materiali infiammabili e di combustibili, debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento nel numero e nella dislocazione, che a seconda dell'importanza dell'edificio verrà prescritta dagli organi competenti.

Art. 27.

Segnalazione dei cantieri

Nei cantieri nei quali si eseguono nuove costruzioni o grandi restauri ed in genere ovunque s'intraprendono opere edilizie di qualche importanza, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile, nella quale siano indicati:

- 1) — il nome e il cognome del proprietario o la indicazione della pubblica Amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) — il nome e cognome del direttore dei lavori;
- 3) — il nome e cognome del costruttore che ha assunto la esecuzione dell'opera e quello dell'assistente preposto ai lavori.

Art. 28.

Recinzione ed illuminazione sulle zone dei lavori

Chiunque voglia far costruire, ricostruire, demolire un fabbricato o un muro di cinta dell'altezza di oltre 4 metri dal livello stradale, ovvero eseguire altra opera qualsiasi che interessi il suolo stradale e disturbi o renda pericoloso il transito, deve, prima di dare principio ai lavori, recingere il suolo destinato all'opera con un assito di aspetto decente. Nell'autorizzazione ad eseguire tali opere è stabilito lo spazio del suolo pubblico o di uso pubblico che lo steccato può recingere e l'altezza dello stesso.

I serramenti delle aperture d'ingresso di tali accessi debbono aprirsi all'interno, essere muniti di serratura o di catenaccio ed essere mantenuti chiusi nelle ore di sospensione del lavoro.

Tutti i materiali e gli ordigni di costruzione o di demolizione debbono essere disposti nell'interno del recinto.

Gli assiti od altri ripari debbono essere provvisti ad ogni angolo di lanterna rossa di dimensioni tali e collocata in posizione adeguata da risultare facilmente visibile.

Le lanterne debbono essere mantenute accese, a cura di chi fabbrica, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

Art. 29.

Deroga delle norme sulla segnalazione e recinzione dei cantieri

Alle disposizioni precedenti può essere derogato:

a) — quando si tratti di lavori di poca entità e di breve durata, nei quali il Sindaco può consentire che in luogo dell'assito si pongano i soli segnali di cui sopra;

b) quando si tratti di tinteggiatura di prospetti, per opere di restauro estivo, ripulitura di tetti, o quando all'osservanza delle disposizioni stesse ostino ragioni di pubblico transito. In tali casi debbono collocarsi nella via sottostante due o più idonei segnali che avvertano i passanti del pericolo.

Quando non sia autorizzata la costruzione dell'assito, il primo ponte di servizio verso il suolo pubblico non può essere costruito ad altezza minore di m. 2,50 misurati dal suolo al punto più basso dell'armatura del ponte stesso, e deve avere il piano eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Art. 30.

Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le andatoie, le scale di servizio ai lavori e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte ed in guisa da prevenire qualsiasi sinistro agli operai e la caduta di materiali. Le funi delle burbere e delle macchine, con le quali vengono sollevati da terra ai ponti di servizio i materiali di costruzione, debbono essere munite di argani d'agganciamento di sicurezza che impe-

discano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

Le impalcature dei ponti e delle andatoie debbono essere munite, a modo di riparo, di una corrente o barriera solida fissata all'altezza di un metro circa dall'impalcatura. Tali difese debbono essere collocate anche in tutte le altre parti dove possa esservi qualche pericolo. Le dette impalcature debbono essere munite di uno zoccolo di riparo aderente al tavolato, di altezza sufficiente ed in ogni caso non minore di m. 0,20.

I traversoni debbono essere solidamente assicurati nella muratura e collegati con ponti di servizio.

Art. 31.

Ponti di servizio ed assi a sbalzo su suolo pubblico

E' vietato costruire ponti per fabbricare e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza l'autorizzazione Comunale, la quale peraltro non esonerà l'interessato dall'adottare ogni maggiore cautela a tutela della pubblica incolumità.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di mancanza di cautela nella posa di assi a sbalzo, il Sindaco ha facoltà di ordinare l'immediato sgombero e la rimozione degli assi.

Art. 32.

Ponti a sbalzo ed armature eccezionali

Per la costruzione dei ponti a sbalzo e per il collocamento di armature eccezionali e di quelle necessarie ad elevare grandi pesi, è necessaria una preventiva autorizzazione.

Art. 33.

Responsabilità di esecutori di opere

Nonostante le precedenti disposizioni riguardanti i ponti di servizio, la responsabilità circa l'idoneità dei medesimi, come di ogni altro mezzo d'opera, spetta, secondo le rispettive attribuzioni, a coloro che curano l'esecuzione. Essi devono porre la maggiore cura, per evitare ogni

pericolo, nell'esecuzione degli sterri, nelle armature delle volte e loro disarmo, nell'elevazione dei carichi, nell'assicurare provvisoriamente ogni opera sporgente, come piantiti di balconi, cornici e simili, nell'eliminare cordami, legnami e attrezzi deteriorati e consumati, nell'evitare l'accumulo di materiali su ponti in quantità eccessiva e nell'eseguire le demolizioni.

Il Sindaco ha facoltà di controllare, mediante funzionari ed agenti, la osservanza di queste disposizioni e di imporre maggiori cautele. La sorveglianza del Comune non attenua in alcun modo la responsabilità dei diretti esecutori dei lavori.

Art. 34.

Installazioni obbligatorie nei cantieri edilizi

I cantieri destinati ai lavori edili di notevole importanza debbono essere provvisti di una razionale latrina e di una installazione provvisoria di cucina e lavatoio.

Art. 35.

Scarico di materiali — Demolizione

E' vietato di gettare, tanto dai ponti di servizio quanto dai tetti o dall'interno delle case, materiali di demolizione od altro. Tali materiali debbono essere posti in panieri o incanalati in condotti chiusi e fatti scendere con le dovute cautele; ammassati nei cortili o entro gli steccati, poscia trasportati agli scarichi. Le demolizioni debbono essere eseguite in modo da evitare eccessivo sollevamento di polvere mediante sufficienti bagnature.

Art. 36.

Precauzioni per assicurare la nettezza delle strade

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente netta su tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle immediate vicinanze.

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano utilizzabili, debbono essere trasportati in giornata agli appositi luoghi di scarico pubblico. Il costruttore deve provvedere che i carri all'uopo impiegati siano siffattamente

costruiti, caricati e condotti in modo che nessuna quantità di materiale venga sparsa durante il tragitto.

Quando si verifichi uno spargimento qualunque di materiale, deve il costruttore immediatamente provvedere al nettamento della parte della via pubblica su cui questo si è verificato.

Art. 37.

Scarichi pubblici

I luoghi per gli scarichi pubblici sono fissati dall'Ufficio Tecnico del Comune sentito all'uopo l'Ufficiale Sanitario, e di cui è data indicazione nella licenza rilasciata dal Comune.

I materiali scaricati debbono essere spianati in modo tale da non lasciare cavità od altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque.

Art. 38.

Rimozione degli steccati

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve far togliere gli steccati, i ponti e le barriere posti per il servizio dei medesimi e restituire alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro.

Il proprietario che interrompa per qualsiasi ragione l'esecuzione dell'opera, deve far eseguire quelle parti ritenute necessarie per togliere gli eventuali sconci e pericoli per l'incolumità e l'igiene pubblica e per garantire la solidità delle parti costruite. In caso di inadempimento di tale prescrizione, il Comune può procedere all'esecuzione d'ufficio ed a spese del proprietario delle opere di cui sopra. Trascorso un mese dall'interruzione delle opere, deve cessare ogni occupazione del suolo pubblico con materiali, ponti e puntellature.

Art. 39.

Divieto di servirsi di acqua delle fontanelle pubbliche e dei canali

Nessuno può servirsi, per le costruzioni, delle acque defluenti da pubbliche fontanelle o correnti nei fossi o canali pubblici, né derivarne o impedirne il corso in qualsiasi altro modo, senza il permesso del Comune.

Art. 40.

Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Quando una casa, un muro o in genere qualunque fabbrica o parte di essa minacci pericolo, il proprietario, il conduttore e gli inquilini sono in obbligo di darne immediatamente denuncia al Comune, e nei casi di urgenza provvedere ad un immediato sommario puntellamento.

L'Ufficio Tecnico, ricevuta notizia che un edificio o un manufatto presenti pericolo e che un lavoro sia condotto in modo da destare fondate preoccupazioni nei riguardi della pubblica incolumità, dopo un sommario accertamento, indica al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti urgenti da prendere.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate, il Sindaco, in seguito a relazione dell'Ufficio stesso e salvi i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, fa intimare al proprietario l'ordine di provvedere, senza ritardo, alla riparazione ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione dell'edificio che minaccia rovina.

CAPO III.

NORME URBANISTICHE DI ATTUAZIONE

Art. 41.

Nel territorio del Comune la zona urbanistica verrà regolata dalle seguenti norme:

A) — EDIFICI E SISTEMAZIONI ESISTENTI

Nelle zone dell'abitato esistente di Chianciano Paese sono ammesse trasformazioni degli edifici esistenti e nuove costruzioni, purché le caratteristiche dei fabbricati, le loro altezze ed il loro volume non vengano sostanzialmente alterate. In caso di radicali trasformazioni, per raggiungere miglioramenti igienici ed estetici, potrà essere concessa la sopraelevazione di un piano rispetto al preesistente edificio, purché il suo aspetto non alteri le caratteristiche dell'abitato. Nelle zone del piano previste per saturazione ed indicate come zone ad edifici esistenti, si potranno ampliare, costruire, sopraelevare, gli edifici, purché la distanza minima tra i fabbricati non sia inferiore a 2/3 dell'altezza totale del fabbricato che in ogni caso non dovrà superare l'altezza massima di

m. 14 (quattordici), computata facendo la media delle quote fra il piazzale e la strada più alta e quella più bassa.

I fabbricati esistenti, che per qualunque ragione dovessero essere demoliti, potranno essere ricostruiti con un eguale volume.

In queste zone non potranno essere costruiti laboratori, officine, ed in genere edifici destinati ad attività che disturbino con rumori ed esalazioni.

Gli spazi liberi tra i fabbricati dovranno essere sistemati a giardino nel quale potranno essere costruiti locali di servizio ad un solo piano non più alti di m. 3,50 (tre e cinquanta) e la cui superficie coperta non dovrà superare in ogni caso 1/6 (un sesto) dell'area libera.

B) — EDIFICI A PARTICOLARE VINCOLO, DESTINAZIONE O DI CARATTERE PUBBLICO

Per gli edifici delle zone suddette varranno le prescrizioni del Regolamento Edilizio e quelle che potranno essere impartite di volta in volta dal Sindaco, oppure dalla Sovrintendenza ai Monumenti di Siena, nel caso che gli edifici siano previsti in zone vincolate.

In ogni caso, la distanza minima dei fabbricati dai fili stradali non dovrà essere inferiore a m. 3 (tre), mentre quella dai confini delle proprietà adiacenti, non potrà essere inferiore a m. 4 (quattro) e comunque la distanza tra i fabbricati stessi non potrà essere inferiore a m. 8 (otto).

L'altezza massima delle costruzioni non dovrà essere in alcun caso superiore a m. 12 (dodici) da misurarsi come al paragrafo A).

Il terreno libero prospiciente le aree pubbliche dovrà essere adibito a marciapiede o giardino pubblico.

C) — ZONE PER ALBERGHI CON PARCO

Le zone destinate dal Piano Regolatore Generale a questi edifici speciali, sono vincolate a parco entro i cui limiti si potrà costruire un solo edificio principale ad uso di albergo, coprente al massimo 1/8 (un ottavo) dell'area totale del lotto.

La distanza dell'edificio principale dai confini non dovrà essere inferiore a 2/3 (due terzi) dell'altezza delle fronti che vi prospettano.

Il numero dei piani non potrà essere superiore a 5 (cinque) compreso il piano terreno, e l'altezza massima non potrà essere maggiore di m. 22 (ventidue) da misurarsi come al paragrafo A).

E' consentita la edificazione di costruzioni accessorie ad un solo piano fuori terra per i servizi d'albergo, anche sul confine, tranne che su quello antistante il prospetto principale, purché la loro superficie coperta non sia superiore ad 1/10 (un decimo) di quella dell'edificio principale e l'altezza non sia superiore a m. 4 (quattro).

Tutti i prospetti delle costruzioni principali e di quelle accessorie dovranno essere esteticamente rifiniti e compl. per il decoro pubblico.

Gli spazi non occupati da costruzioni dovranno essere sistemati a parco.

D) — GRANDI ALBERGHI ZONA PANORAMICA

Per queste zone, valgono le prescrizioni del precedente paragrafo C), con la limitazione che l'edificio principale, potrà coprire 1/16 (un sedicesimo) dell'area totale e la sua altezza massima non sia superiore a m. 22 (ventidue) da misurarsi come al paragrafo A).

Le costruzioni accessorie potranno coprire una superficie non superiore ad 1/6 (un sesto) della superficie dell'edificio principale e potranno avere anche due piani fuori terra, purché l'altezza massima di tali edifici non sia superiore a m. 8 (otto) e dovranno distare dai confini di proprietà non meno di m. 5 (cinque) o comunque distare dall'edificio principale e da quelli adiacenti almeno m. 10 (dieci).

Tutti i fronti degli edifici suddetti dovranno avere un'importanza architettonica e dovranno essere completamente rifiniti.

Gli spazi non occupati dalle costruzioni dovranno essere sistemati a parco.

E) — ZONE PER LE COSTRUZIONI ESTENSIVE (villini e ville).

Gli edifici che sorgeranno nelle predette zone dovranno essere destinati a villini, ville e piccole pensioni.

1. — Zone estensive per villini

In queste zone, sono prescritti edifici isolati di superficie non maggiore di 1/5 (un quinto) della superficie totale del lotto disponibile.

I distacchi minimi dai confini e dalle strade non dovranno essere inferiori a m. 5 (cinque).

Gli edifici non potranno avere più di tre piani compreso il piano terreno.

L'altezza massima delle costruzioni non potrà superare m. 12 (dodici) da misurarsi come al paragrafo A).

Le costruzioni dovranno avere prospetti decorosi su tutti i fronti ed essere circondati da spazi sistemati a giardino, nel quale potranno essere consentite costruzioni accessorie di un solo piano non più alte di m. 3,50 (tre e cinquanta) la cui superficie coperta non dovrà superare in ogni caso 1/8 (un ottavo) di quella totale del lotto rimasto libero.

Nell'area libera non potranno essere costruiti tenditoi, legnaie, bucatoi scoperti.

Ogni edificio principale non potrà avere una superficie coperta minore di mq. 120 (centoventi) escluse le costruzioni accessorie.

2. — Zone estensive a ville

Per queste zone, valgono le prescrizioni di cui al precedente paragrafo E/1.

L'area coperta, peraltro, non potrà essere superiore ad 1/8 (un ottavo) dell'area totale ed il distacco dai confini e dalla strada non potrà essere inferiore a m. 8 (otto).

L'altezza massima della costruzione non potrà essere maggiore di m. 13 (tredici).

Ogni villa non potrà avere una superficie coperta minore di mq. 200 (duecento), escluse le costruzioni accessorie.

F) — ZONE SEMINTENSIVE

In queste zone, le costruzioni potranno essere destinate tanto ad abitazioni private, collettive, o pensioni od alberghi.

Il distacco minimo dai confini non potrà essere inferiore a m. 5 (cinque) e quello dalle strade non meno di m. 7 (sette).

Il numero dei piani consentiti è di 4 (quattro), compreso il piano terreno e l'altezza massima della costruzione non dovrà superare m. 16 (sedici) da misurarsi come al paragrafo A).

Quando l'edificio venga predisposto con negozi in luogo del piano rialzato, l'arretramento verso la strada verrà limitato a m. 3 (tre) ed i negozi dovranno avere un'altezza compresa fra un massimo di m. 4,50 (quattro e cinquanta) ed un minimo di m. 3,50 (tre e cinquanta).

La lunghezza di ciascun fronte degli edifici principali non potrà in nessun modo eccedere i m. 25 (venticinque).

Tutti i prospetti dovranno essere risolti architettonicamente ed essere decorosamente rifiniti.

Gli spazi liberi, dovranno essere sistemati a giardino.

G) — ZONE A CARATTERE POPOLARE

In queste zone è consentita la costruzione di fabbricati con un fronte massimo non superiore a m. 20 (venti).

La distanza minima dai confini laterali e dalle strade non dovrà essere inferiore a m. 4 (quattro, mentre sul retro la distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a m. 8 (otto).

L'altezza massima delle costruzioni non dovrà essere superiore a m. 10,50 (dieci e cinquanta) rispetto alle strade sulle quali prospettano, ed il numero dei piani non potrà essere superiore a tre ivi compreso il piano terreno.

Gli spazi liberi dovranno essere sistemati a giardino.

H) — ZONE A CARATTERE ARTIGIANO

In queste zone è consentita la costruzione di fabbricati da destinarsi esclusivamente a laboratorio artigiano con annessa abitazione.

La superficie coperta della costruzione non potrà essere in nessun caso inferiore a mq. 100 (cento); non dovrà essere superiore ad 1/5 (un quinto) dell'area totale del lotto.

La distanza dai confini e dalla strada non potrà essere inferiore a m. 4 (quattro), l'altezza massima non potrà essere superiore a m. 9 (nove) da misurarsi rispetto alle strade sulle quali prospettano, ed il numero dei piani non potrà in nessun caso essere superiore a 2 (due) ivi compreso il piano terreno.

Tutti gli spazi liberi dovranno essere sistemati a giardino o piazzale.

I) — ZONE DI SVILUPPO TERMALILE

L'ampliamento degli edifici, le trasformazioni, la costruzione di nuovi edifici dell'Industria Termale, che potranno sorgere in queste zone, saranno disciplinate dalle norme degli edifici con particolari vincoli e destinazioni, o di carattere pubblico previsti al paragrafo B).

L) — ZONE DI RISPETTO DELLE SORGENTI

In queste zone è vietata qualunque costruzione di edifici nonché il passaggio di fognature e cunicoli.

M) — ZONE A PARCO PUBBLICO

In queste zone destinate ad esproprio è vietata qualunque costruzione.

Per le zone verdi destinate ad attrezzature sportive, nel caso che l'attuazioni venissero fatte, potrà essere consentita la costruzione di piccoli fabbricati di limitata altezza ed estensione ed unicamente destinati a fini sportivi o ad alloggio del personale di custodia in ogni caso non più alti di m. 4 (quattro).

Nel parco potranno essere ricavati piccoli spazi da destinare a posteggio pubblico.

N) — ZONE RURALI

Oltre i limiti delle zone suddette il rimanente territorio è destinato ad attività agricole e complementari.

Tuttavia entro una fascia di ml. 500 (cinquecento) oltre i limiti delle zone urbanizzate, sono vietate le costruzioni di stalle, concimaie, porcili, mentre è consentita la costruzione di fabbricati connessi con l'attività agricola destinati anche a civile abitazione, purché gli appezzamenti di terreno su cui sorgono non siano inferiori a mq. 5.000 (cinquemila).

La distanza dai confini e dalle strade non potrà essere inferiore a ml. 20 (venti), la loro altezza massima non dovrà essere superiore a m. 10 (dieci) da misurarsi come al paragrafo A) e la superficie coperta non dovrà superare 1/20 (un ventesimo) di quella totale del lotto.

Oltre il suddetto limite di territorio si potrà costruire qualunque fabbricato a condizione che la distanza dai confini e dalle strade non sia inferiore a ml. 20 (venti) e la loro altezza massima non sia superiore a m. 10 (dieci) da misurarsi come al paragrafo A).

Art. 42.

Estetica degli edifici

Le fronti delle case e degli edifici in genere, prospettanti su vie o spazi pubblici o comunque da questi visibili, debbono, con speciale riguardo alla loro ubicazione, corrispondere alle esigenze del decoro edilizio, tanto per ciò che si riferisca alla corretta armonia delle linee, quanto ai materiali impiegati nelle opere di decorazione ed alle tinte.

I muri divisorii, tanto nelle fabbriche esistenti quanto nelle nuove esposti in tutto o in parte alla pubblica Via, debbono essere decorosi e sistemati in modo che sia resa visibile, attraverso cancellate, la vegetazione interna.

Il Sindaco, in applicazione all'art. 33 della legge urbanistica N. 1150 del 17 Agosto 1942, ha facoltà, in sede di disamina dei progetti, di prescrivere linee architettoniche e forme di decorazione analoghe, per quanto possibile, a quelle di edifici circostanti, ovvero armonizzanti con esse, e di stabilire limitazioni e direttive, intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico per le costruzioni prospettanti su importanti Vie e Piazze, con particolare riguardo agli edifici da costruire sullo sfondo delle Vie, per i quali deve essere tenuto conto delle necessità di assicurare armoniche prospettive.

Art. 43.

Tinteggiatura dei fabbricati

E' vietata l'applicazione ai prospetti dei fabbricati di tinte che offendano l'estetica e il decoro civico, avuto riguardo alla natura dell'edificio da tinteggiare e delle caratteristiche della località nella quale esso sorge.

Art. 44.

Caratteristiche dei muri di prospetto e delle recinzioni

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale, debbono essere rivestiti con pietra naturale o artificiale per l'altezza di m. 1 dal piano del marciapiede.

Le aree fiancheggianti Vie o Piazze aperte al traffico, potranno essere recinte con muro o cancellata; comunque esse dovranno essere decorosamente sistemate a giardino o a zone verdi.

I muri di cinta aventi carattere definitivo, posti nelle linee delle vie o piazze sistemate o in via di sistemazione, devono avere carattere decoroso, intonato all'ambiente e con zoccoli in pietra naturale o artificiale. La suddetta prescrizione si applica anche ai muri di divisione dei giardini e dei cortili visibili dalle vie pubbliche o soggette a pubblico transito.

L'altezza massima dei muri divisorii interni delle zone a carattere estensivo e semi-estensivo non può superare m. 1,10, restando salva la facoltà di sovrapporre reti metalliche o cancellate.

Art. 45.

Chiusura delle zone di distacco tra fabbricati

Le fronti delle zone di distacco sulle vie pubbliche, tra due fabbricati, devono essere chiuse con pilastri e cancelli o muri di cinta, costruiti decorosamente e con criteri unitari architettonici, anche se le zone di distacco appartengono a proprietari diversi.

Art. 46.

Aggetti e sporgenze dei fabbricati

Negli edifici e nei muri fronteggianti il suolo pubblico o d'uso pubblico sono vietati:

- a) — aggetti e sporgenze superiori a 15 cm. dall'allineamento stradale sino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede;
- b) — porte e gelosie che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore di m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è senza marciapiede;
- c) — ripari o spalliere sul muro di parapetto nelle terrazze che non siano decorose;

Art. 47.

Balconi

I balconi negli edifici prospicienti le vie o piazze pubbliche non possono collocarsi ad altezza minore di m. 4 sopra il piano del marciapiede e di m. 4,50 di quello stradale ove non esiste marciapiede.

I balconi coperti e circondati da pareti (bow-windows) semplici o multipli, possono essere permessi quando non si oppongono ragioni di estetica o d'igiene.

Per i balconi coperti debbono osservarsi le stesse altezze prescritte per i balconi, con l'avvertenza che l'altezza di m. 4,50 va misurata in corrispondenza del punto più basso del loro profilo.

Tanto i balconi, quanto i bow-windows, non debbono sporgere dal filo di fabbricazione più del decimo della larghezza della via e, di regola, non oltrepassare la sporgenza di m. 1,40.

Art. 48.

Trasformazioni e restauri

Nelle trasformazioni e nei restauri dei fabbricati esistenti debbono essere applicate le disposizioni relative alle nuove costruzioni.

Art. 49.

Manutenzione degli edifici esistenti

I proprietari delle case sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti e le fonti interne riguardo agli intonaci, alle tinteggiature dei muri, agli infissi e alle vernici; sono obbligati altresì a togliere nel più breve tempo qualunque iscrizione od imbrattamento che arbitrariamente si sia fatto anche da altri.

Il Comune può provvedere alle riparazioni necessarie per eliminare gli inconvenienti ai progetti delle fabbriche, in contrasto con le disposizioni precedenti, a spese del proprietario quando questi, regolarmente diffidato, non vi provveda nei termini prefissi.

Art. 50.

Numeri civici

Gli ingressi sulle strade o piazze, sia pubbliche che private, debbono essere contrassegnati con targhette del tipo stabilito dall'Amministrazione Comunale e recanti il numero civico da essa determinato.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico, in modo ben visibile, nelle mostre e nelle tabelle applicate alle porte, quando queste occupino internamente la parte della parete destinata alla targhetta.

Qualora il proprietario non proceda alla riproduzione del numero civico nel modo determinato dal presente articolo, entro un mese dalla intimazione fattagli, vi provvede d'ufficio il Comune a totale spesa del proprietario.

Tabelle per nomenclatura stradale

I proprietari sono obbligati a rispettare i numeri civici e le tabelle nomenclative apposti ai fabbricati cittadini ed a ripristinarli qualora siano distrutti o danneggiati.

In caso di demolizione di fabbricati che non debbano essere ricostruiti, o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che saranno soppressi.

Apposizione di insegne e mostre

L'apposizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di bottega 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 od affiggersi all'esterno dei fabbricati, è subordinata all'autorizzazione del Sindaco.

L'autorizzazione può essere rifiutata, quando tenuto conto della forma delle mostre, insegne e simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia ritenuto ostarvi ragione di pubblico decoro e di edilizia.

Uguale disposizione è applicabile ai tabelloni.

Gli oggetti delle mostre non debbono oltrepassare cm. 12 dall'allineamento stradale.

Può essere consentito di apporre insegne a forma di banderuola, di limitata sporgenza, solo quando queste non rechino alcun disturbo alla visibilità, non nuocino al decoro dell'ambiente e non alterino il diritto di veduta dei vicini. Comunque non potranno essere poste ad altezza inferiore di m. 2,50.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo sono revocate, quando le mostre, le vetrine, le insegne (semplici o luminose) non siano mantenute in buono stato o quando, a seguito di reclami degli interessati, si riscontrino che esse turbino il diritto di veduta dei vicini.

Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui il Sindaco ne ravvisi la necessità.

Apposizione di cartelli ed oggetti di pubblicità

E' proibito, senza autorizzazione comunale, collocare oggetti di qualsiasi genere fuori delle botteghe, anche a scopo di pubblicità.

Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda e sulla presentazione del tipo in disegno o fotografia, riscontrato confacente al decoro ed al carattere della località.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali, entro terreno di proprietà privata, visibili dalle strade pubbliche, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate in casi speciali ad altri Enti, è necessaria la autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, che sarà accordata solo quando risulti accertato, in base a presentazione del progetto, che l'estetica della località non resti in alcun modo turbata.

Per le località aventi speciale interesse, dal punto di vista delle bellezze naturali e panoramiche, la autorizzazione è subordinata al nulla osta della Sovrintendenza dei Monumenti.

Le insegne, i cartelli, 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, ed ove non siano noti, a spese dei proprietari degli immobili, qualora questi, regolarmente diffidati, non vi provvedano nel termine loro prescritto.

Tende aggettanti nello spazio pubblico

Il Sindaco può permettere l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico, dietro condizione che riterrà di imporre nei singoli casi.

L'autorizzazione di apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata, quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite, o quando vengano a nuocere al libero transito, ovvero impediscano la veduta in danno dei vicini.

CAPO IV

NORME RELATIVE ALL'INTERNO DELLE COSTRUZIONI

Per le nuove costruzioni destinate ad abitazioni civili sono vietati cortili, chiostrine e pozzi di ventilazione, che verranno consentiti invece, ed esclusivamente, per gli edifici destinati ad alberghi e pensioni, che saranno disciplinati con le disposizioni che seguono.

Art. 55.

Cortili

L'area libera dei cortili, anche se pensili, nelle nuove costruzioni deve essere della misura minima di $1/5$ della somma delle superfici, senza detrazioni dei vuoti dei muri che li circondano. L'altezza massima dei muri prospicienti sui cortili può essere di una volta e mezzo la normale media tra le pareti opposte.

La normale, al muro opposto, condotta dal mezzo di ciascuna finestra di ambiente di abitazione, deve avere una dimostrazione libera minima di m. 8.

Le altezze vanno riferite al piano del cortile.

Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato aperto sul cortile.

Non sono ammesse costruzioni di alcun genere nell'interno dei cortili.

Art. 56.

Chiostrine

E' permessa la costruzione di chiostrine allo scopo di dare luce alle scale, latrine, stanze da bagno, corridoi, esclusa ogni altra destinazione di ambienti anche nei piani terreni.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera eguale almeno ad $1/8$ della somma della superficie dei muri che la limitano e la normale misurata tra una finestra e il muro opposto dovrà essere di m. 3 se la chiostrina non supera i 12 metri di altezza, di m. 3,50 se l'altezza è superiore ai 12 metri.

Le chiostrine devono essere aerate dal basso, ed essere facilmente accessibili per le necessarie pulizie.

Art. 57.

Pozzi di ventilazione

In relazione alla speciale destinazione dell'edificio, possono essere consentiti gabinetti da bagno e W.C. aereati da pozzi di ventilazione di ampiezza non inferiore a m. 1,50. I pozzi devono essere aereati da basso e devono essere coperti in alto lasciando però aperture laterali di superficie eguale a quella del pozzo di ventilazione.

Art. 58

Balconi su cortili

La proiezione orizzontale e la sporgenza dei balconi e di qualsiasi altra costruzione scoperta prospiciente su cortili non devono essere detratte nel computo dell'area libera e della normale agli effetti del precedente art. 55.

L'area occupata dai balconi coperti deve essere detratta nel computo dell'area libera e della normale dei cortili.

CAPO V

AMBIENTI

Art. 59.

Semisottosuoli abitabili

I semisottosuoli destinati ad uso di abitazione devono possedere i seguenti requisiti:

- a) — altezza minima fra il pavimento ed il soffitto m. 3;
- b) — sopraelevazione minima pari alla metà della loro altezza dal piano del marciapiede o dal livello del cortile;
- c) — intercapedine ventilata e fognata larga non meno di cm. 50 intorno ai muri esterni a partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del pavimento interno;
- d) — vespaio ventilato sotto il pavimento di un'altezza minima di m. 0,30;
- e) vani di finestra di una superficie minima di aria e luce pari ad $1/8$ della superficie del vano.

Art. 60.

Piani terreni

I piani terreni ad uso di bottega, laboratorio e pubblici esercizi debbono avere:

a) — altezza di m. 3,20 per le botteghe in genere e di m. 4 per i laboratori ed i pubblici esercizi, misurata dal pavimento al soffitto e all'intradosso della volta a $2/3$ della montata;

b) — sotterranei o vespai ventilati in tutta la loro estensione;

c) — vano di porta, vetrine o finestre all'aria libera, di una superficie complessiva pari ad $1/8$ della superficie degli ambienti, con copertura a riscontro nei locali aventi una lunghezza superiore a m. 7;

d) — la disponibilità di una latrina per ogni locale o di latrine comuni a più negozi nelle immediate vicinanze.

I piani terreni destinati ad uso di abitazione debbono essere sopraelevati dal piano stradale di almeno un metro e soprastare in tutta la loro estensione a sotterranei od a vespai ben ventilati.

Art. 61.

Abitazioni

Nei piani destinati ad uso di abitazione, le stanze debbono avere:

a) — una cubatura minima di mc. 25;

b) — superficie minima delle finestre aperte all'aria libera, di un decimo della superficie della stanza, purché in nessun caso inferiore a mq. 2;

c) — altezza minima di m. 3;

d) — ventilazione verticale ed orizzontale, ovvero mezzi sussidiari di ventilazione.

Art. 62.

Cucine, bagni e latrine

Le cucine debbono avere un'altezza non inferiore a quella degli altri ambienti, cubature non inferiori a 15 metri cubi ed almeno una finestra della superficie minima di mq. 2.

Le latrine ed i bagni debbono avere finestre aperte all'aria della superficie minima di m. 0,50 e munite di arieggiatore.

Art. 63.

Corridoi

I corridoi della lunghezza di oltre m. 8 debbono essere illuminati ed aereati direttamente mediante una finestra ed essere di una larghezza non inferiore a m. 1,20.

Art. 64.

Sottotetti abitabili

I sottotetti abitabili debbono avere una cubatura minima di mc. 25 per ambiente, essere muniti di controsoffitto con una camera d'aria di altezza non minore di cm. 25, ventilata a mezzo di aperture verso lo esterno, munite di griglie, ed avere fra il piano del pavimento ed il soffitto un'altezza non minore di m. 2 misurata la parte verso l'imposta del tetto, purché l'altezza media non sia inferiore a m. 3.

Art. 65.

Sotterranei

I sotterranei ad uso di cucina, di magazzini, di lavatoi e simili debbono sporgere dal suolo almeno per una terza parte della loro altezza ed essere ben ventilati ed illuminati direttamente.

Detti locali devono essere difesi contro terra dall'umidità del suolo, mediante intercapedine ventilata.

I muri ed i pavimenti di tali locali debbono essere difesi dall'umidità del sottosuolo mediante uno strato di asfalto od altra materia impermeabilizzante data alla superficie dei muri di spiccatto al di sotto del piano del pavimento.

I sotterranei destinati ad uso di cucina debbono avere l'altezza libera minima di m. 3 dal pavimento al soffitto.

Art. 66.

Sotterranei a più piani

In via eccezionale può essere concessa l'autorizzazione per la costruzione di sotterranei a più piani nei casi d'importanti edifici ad uso di alberghi, teatri, magazzini, con aperture di luce munite di vetri praticabili sui marciapiedi del suolo pubblico, nella misura da determinarsi caso per caso e con accessi facili dall'esterno, in numero proporzionato alla loro estensione.

La ventilazione naturale deve essere ottenuta mediante feritoie od aperture praticate esclusivamente nella proprietà privata.

L'altezza minima di ciascun piano dei sotterranei non può essere inferiore a m. 3 dal pavimento al soffitto. I progetti relativi ai sotterranei a più piani, debbono, oltre ai prescritti documenti, contenere lo schema d'illuminazione (del sistema) naturale e artificiale e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi d'intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura e il relativo schema d'impianto di sollevamento delle acque nel caso in cui la fognatura stradale non permetta un deflusso diretto.

Art. 67.

Scale

Tutte le scale che servono a più di due piani, oltre il terreno, debbono essere ventilate ed illuminate mediante finestre aperte all'aria libera.

Quelle di soli due piani superiori possono essere illuminate solo dall'alto, mediante apposito lucernario di superficie non minore della metà della superficie del vano, con sufficienti aperture per la ventilazione diretta dall'esterno, di una superficie complessiva non minore di 1/6 del vano della scala.

CAPO VI

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 68.

Sanzioni finali

Le contravvenzioni alle disposizioni del presente regolamento sono passibili delle sanzioni previste dalla legge comunale e provinciale, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti.

Qualora si tratti di contravvenzione riferentisi ad occupazione di suolo pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco importa di pieno diritto l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione o di desistere dagli atti vietati, distruggendo i lavori e rimuovendo gli oggetti ed i materiali.

Qualora invece si tratti di contravvenzione derivante dalla mancata esecuzione di lavori o di mancati adempimenti di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco importa di pieno diritto l'obbligo per il contravventore di eseguirli.

Il Sindaco ha facoltà di provvedere d'ufficio, a spese dei contravventori, quando questi non diano esecuzione alla diffida ad essi notificata in conformità delle disposizioni del presente Regolamento.

Art. 69

Responsabilità nella esecuzione di opere autorizzate

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita in alcun modo la responsabilità dei proprietari, dei progettisti, dei direttori e degli esecutori dei lavori, nei limiti delle rispettive competenze, per atti od omissioni puniti dalle Leggi vigenti.