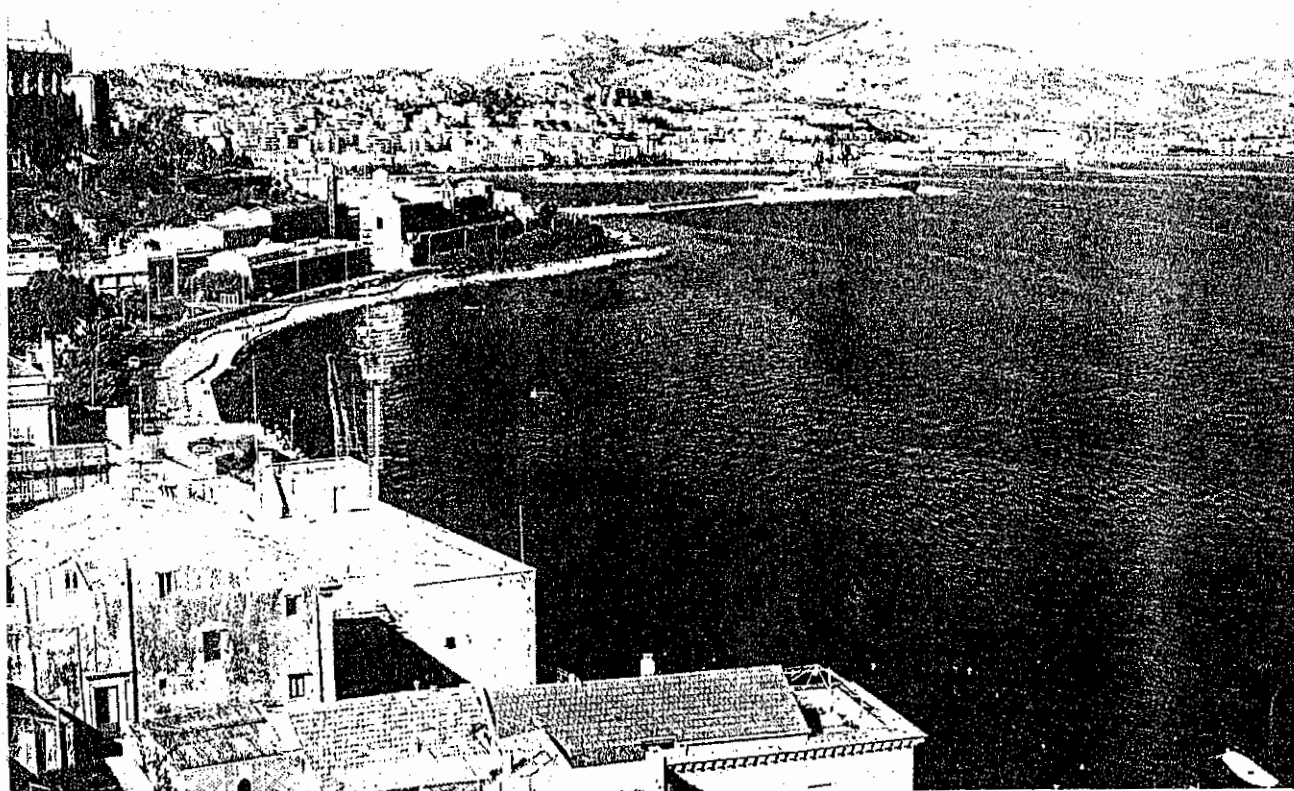


COMUNE DI GAETA

PROVINCIA DI LATINA

PIANO REGOLATORE GENERALE  
*regolamento edilizio*



**CENTRA-CAPIA**

**ELIOGRAFIA - FOTOCOPIE**

**CARTOLERIA**

VIA EUROPA, 49b - TEL. 462439 - GAETA



## COMUNE DI GAETA

PROVINCIA DI LATINA

Il presente Regolamento Edilizio è stato approvato dal Consiglio Comunale con atti n° 147 del 7/7/1971, vistato dalla Regione Lazio Comitato di Controllo Sezione di Latina nella seduta del 24/7/71 verbale n° 13 Prot. n° 1034, e n° 7 del 7/7/1974 vistato dalla Regione Lazio Comitato di Controllo Sezione di Latina nella seduta del 12/2/74 verbale n° 36 Prot. n° 1996.

Ha avuto l'approvazione da parte della Giunta Regionale del Lazio con atto n° 5018 del 3/12/1974, vistato dal Comitato di Controllo della Regione Lazio nella seduta del 4/1/1975 Verb. n° 160/118.-

E' stato ripubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Gaeta per 15 gg. consecutivi dal 17/3/1975 al 31/3/1975.-

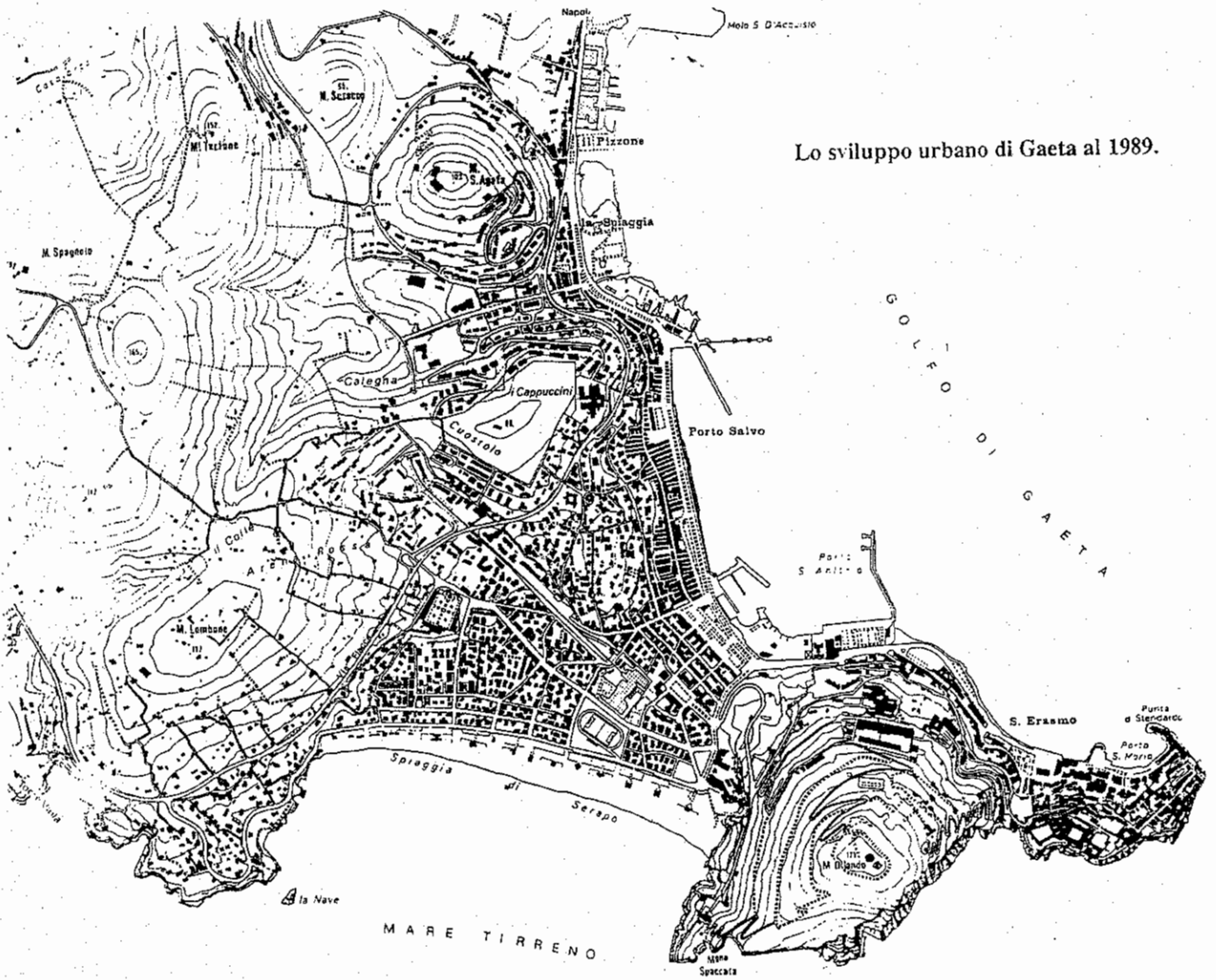
I N D I C E

TITOLO I	- DISPOSIZIONI GENERALI.-	pag.
	Capo. I - Norme preliminari (artt.1-2)	
	Capo II - Commissione edilizia (artt. 3-5)	
	Capo III - Licenza di costruzione (artt. 6-16)	
	Capo IV - Autorizzazioni (artt.17-18)	
	Capo V - Esecuzione e controllo delle opere (artt.19+21)	
TITOLO II	- DISCIPLINA URBANISTICA.-	pag.
	Capo unico - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri (artt. 22-23).-	
TITOLO III	- DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE.-	pag.
	Capo. I - Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano (artt. 24-27)	
	Capo II - Norme igieniche (artt.28-39)	
	Capo III - Norme relative alle aree scoperte (artt.40-41)	
	Capo IV - Norme di buona costruzione (artt.42-43)	
	Capo V - Uso di suolo, spazio e servizi pubblici (artt.44-46)	
	Capo VI - Garanzia della pubblica incolumità (artt.47-51)	
TITOLO IV	- SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	pag.
INDICE ANALITICO		"

Il presente regolamento edilizio, in armonia con le disposizioni contenute nelle leggi vigenti, detta le norme relative alle materie specificate dall'art.33 della legge urbanistica 6 agosto 1942 n° 1150.

Per ogni altra materia o argomento si fa sempre riferimento alle relative leggi e disposizioni vigenti. Queste vengono riportate o richiamate, attraverso le corrispondenti note, in un'appendice la quale non costituisce parte integrante del regolamento, e può quindi essere aggiornata - senza particolari formalità - ogni volta che l'evoluzione della legislazione lo richieda.

Il testo del presente regolamento edilizio tipo è stato sottoposto al preventivo parere del Ministero dei Lavori Pubblici con voto n° 325 del 15 febbraio 1968, lo ha ritenuto meritevole di approvazione.-



Lo sviluppo urbano di Gaeta al 1989.

TITOLO I  
DISPOSIZIONI GENERALI  
CAPO I  
NORME PRELIMINARI

ART. 1

CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.-

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

ART. 2

RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

Disponendo l'art.871 del Codice Civile che " le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali ", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia (1) .

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 3

ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia dà parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a licenza di costruzione di cui all'art. 6;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 17;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.-

Art. 4

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è composta:

- a) del Sindaco o di un assessore suo delegato, che la presiede;

- b) del tecnico comunale;
- c) dell'ufficiale sanitario;
- d) di quattro consiglieri comunali, due della maggioranza e due della minoranza, designati dal Consiglio Comunale;
- e) di un ingegnere o architetto, designato dal Consiglio Comunale, fra una terna proposta dal relativo Ordine Professionale
- f) di un geometra, residente nel Comune iscritto al rispettivo Collegio dei Geometri, designato dal Consiglio Comunale;
- g) di due cittadini di Gaeta esperti nelle materie inerenti la edilizia, l'agricoltura e problemi del lavoro designati dal Consiglio Comunale;

I commissari di cui alle lettere e), f), g) durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

#### ART. 5

##### FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

La commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari oltre il tecnico comunale.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

Il Presidente designa tempestivamente tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate dal segretario comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminati dalla Commissione edilizia", completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal Presidente.

CAPO III  
LICENZA DI COSTRUZIONE

ART. 6

OPERE SOGGETTE A LICENZA DI COSTRUZIONE

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, sono soggette a Licenza di costruzione:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati;
- b) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- c) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali di alto fusto;
- d) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- e) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;
- f) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;
- g) collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato.

ART. 7

LAVORI ESEGUIBILI SENZA LICENZA

Non è richiesta licenza di costruzione per i seguenti lavori, sempre che non debbano come eseguiti in stabili, a norma di legge, di interesse artistico o storico:

- a) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- b) coloritura e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- c) spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, foglioli, pozzetti; fosse settiche o biologiche già esistenti;
- d) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o



contenute in regolamenti specifici (2), e solo che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno.

#### ART. 8

#### LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di licenza di cui al precedente ART. 6;

#### ART. 9

#### DOMANDA DI LICENZA

La domanda di licenza per eseguire lavori di cui al precedente Art. 6, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti (1);
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario; di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome
- c) l'impegno/Diret.lav., del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della licenza. Progettista e Direttore dei Lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge (3) per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in Albi o Collegi professionali della Repubblica;
- d) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona od ente al quale dovrà essere intestata la licenza di costruzione;
- e) L'impegno a sottoscrivere per le opere di cui al punto a) del precedente Art.6 l'atto di vincolo del suolo di cui al successivo Art.12.

#### ART. 10

#### DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE - PROGETTO E ALLEGATI

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art.6 è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) corografia in scala non inferiore a 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:1000, estesa per un raggio di almeno 40 m., riportante la pre-

oisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;

- c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m.20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame delle opere progettate.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm.21X29,7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di licenze concernenti varianti di progetti già approvati.

Alla domanda dovrà essere allegata la documentazione dell'avvenuta denuncia delle opere per l'imposta di consumo.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultano il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.-

## ART. 11

## ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti o mancanti, fra i quali - dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti (4) - il parere favorevole della competente Soprintendenza ai Monumenti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di licenza di costruzione e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della licenza stessa.

## ART. 12

## LICENZA DI COSTRUZIONE

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge (5) e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della licenza di costruzione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati. Il rilascio della licenza edilizia sarà subordinata alla presentazione di un atto d'obbligo debitamente registrato con il quale venga vincolata, al servizio della costruzione stessa, il lotto di terreno di pertinenza di cui al comma c) del precedente Art. 10, in tale atto dovrà intervenire il Comune ed il proprietario legale del suolo; all'uopo può fungere da notaio il segretario comunale.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di licenza di costruzione, nella licenza stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione edilizia.

Copia della licenza di costruzione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti (5) e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

## ART. 13

## VALIDITA' DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE

La licenza di costruzione è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le

norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia (1).

La licenza di costruzione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata, salvo il caso previsto all'art.9/d.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a rilasciare una nuova licenza in sostituzione dell'altra, che verrà dichiarata espressamente revocata.

#### ART. 14

##### DURATA, DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE

La licenza di costruzione ha la durata di un anno, e si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o sospese da più di 180 giorni.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto un tantum il rinnovo della licenza che il Sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

La licenza di costruzione decade:

- 1) quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione; l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- 2) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti lo effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 3) quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, e alle condizioni inserite nella licenza, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova licenza.

Le opere cui si riferisce la licenza debbono comunque essere ultimate entro tre anni dal loro inizio.

#### ART. 15

##### DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (6) e previa delibera del Consiglio comunale, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, può concedere licenze di costruzione in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.

#### ART. 16

##### RESPONSABILITA'

Il proprietario titolare della licenza, il progettista, il diret-

tore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti (1), e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive nella licenza di costruzione.

CAPO IV  
AUTORIZZAZIONI

ART. 17

ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti (7):

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità;
- 2) i cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio, dallo strumento urbanistico vigente;
- 3) i depositi su aree scoperte;
- 4) le occupazioni di suolo pubblico.

ART. 18

LOTTIZZAZIONI

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, è composto di:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazioni delle proprietà confinanti altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) mappa della zona nel rapporto almeno 1:5000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con la indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1000 indicante:
  - 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavi-

mentazione, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;

- 2) la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago; con indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
- 3) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico ;
- 4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- e) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro nel rapporto almeno 1:500;
- f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;
- g) planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- h) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
  - 1) l'impostazione urbanistica del progetto con le dimostrazioni del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
  - 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e sistemi costruttivi;
  - 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;
  - 4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazione esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;
- i) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti(7) il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinarne la redazione d'ufficio.

## ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

## ART. 19

## INIZIO DEI LAVORI

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due part.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

I lavori potranno essere iniziati solo dopo l'adempimento di cui al secondo capoverso del precedente Art. 12, il Direttore dei lavori designato dovrà comunicare esplicitamente la propria accettazione dell'incarico.

## ART. 20

## CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti(1) e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la licenza, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la licenza e i disegni allegati, o loro copia conforme dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della licenza.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

## ART. 21

ULTIMAZIONE DEI LAVORI  
DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del Comune e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche edilizie particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie(8) e nella licenza di costruzione, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

## TITOLO II

### DISCIPLINA URBANISTICA

#### CAPO UNICO

#### CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

##### ART. 22

##### INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'Art. 23, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico.

##### ART. 23

#### DEFINIZIONI DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

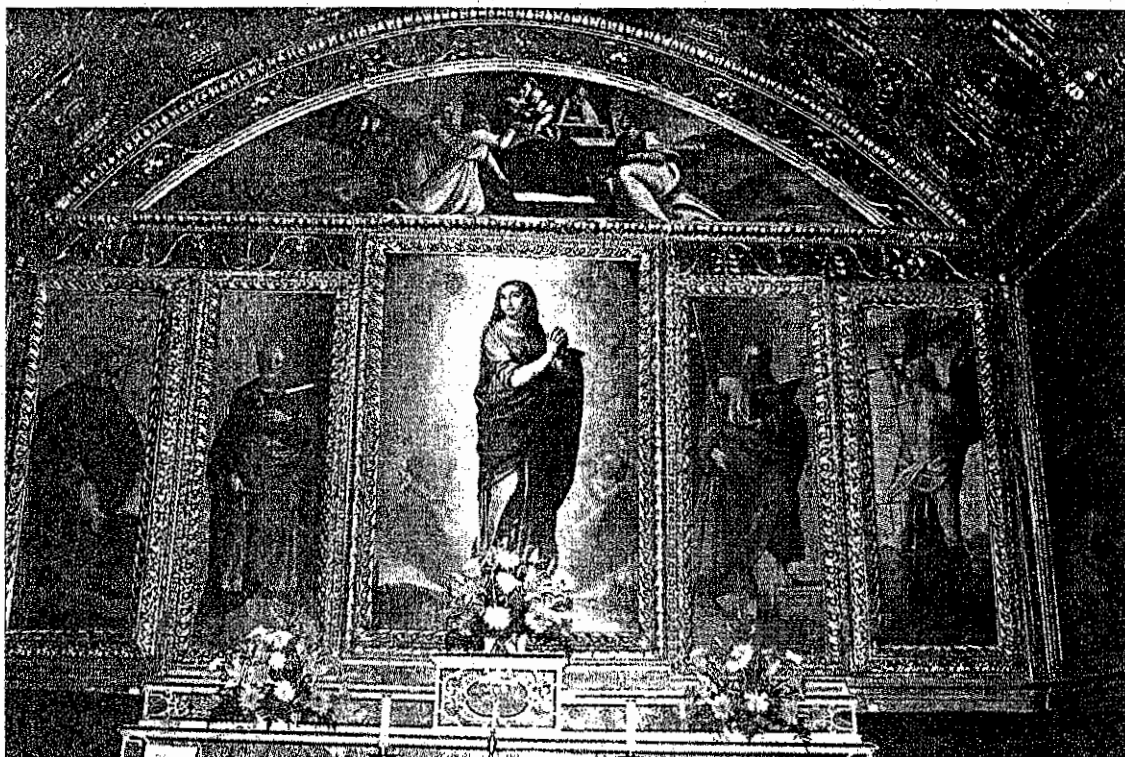
2.3.4.5. ATTREZZATURE. Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

6. DESTINAZIONI D'USO. Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

7. INDICE DI FABBRICABILITA'. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedie varie, anche se private o da cedere al Comune.

8. SUPERFICIE DEL LOTTO. Si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.





Particolare della "Cappella d'Oro", nel complesso dell'Annunziata.



Lungomare Caboto. In primo piano, a destra, il verde di Villa Sirene.

9. **INDICE DI COPERTURA.** E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e da pensiline.

10. **ALTEZZE.** L'altezza delle pareti di un edificio può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti(9), ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto; non contribuisce l'altezza dei pilotis.

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra; non potrà però superare del 20%, nè di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

Quando il terreno è in pendio, l'altezza dei fabbricati va misurata dalla quota più bassa della sistemazione esterna situata a valle.

11. **VOLUME.** E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo.

Nel caso in cui il terreno sia in pendio il totale del volume realizzabile deve essere pari a quello che si potrebbe realizzare nel caso in cui il terreno fosse in piano.

12. **NUMERO DEI PIANI.** Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art.34 escluso il piano pilotis o del sottotetto se abitabile ai sensi del seguente art.36.

13-14. **DISTACCO FRA GLI EDIFICI.** E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato, altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

15-16. DISTACCO DAI CONFINI. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

17. ACCESSORI. Non sono consentiti accessori in alcuna zona.

18. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI. E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai  $3/4$  del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00.
- b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad uno solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.
- c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a  $1/5$  di quella delle pareti che la circondano.
- d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a  $1/8$  di quella delle pareti circostanti le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

20. INDICE DI PIANTUMAZIONE. Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone; con l'eventuale specificazione delle essenze.

21. VOLUMI TECNICI. Per quanto riguarda la definizione dei volumi tecnici si rimanda a quanto stabilito e specificato nella circolare n° 6249 del 16.11.1972 dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio.

### TITOLO III

#### DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

#### CAPO I

#### ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

#### ART. 24

#### CAMPIONATURE

E' facoltà della commissione edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di inte-

resse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica delle rispondenze di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione.

#### ART. 25

##### ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cure di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, come di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti (11).

#### ART. 26

##### AGGETTI E SPORGENZE

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede, aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza in-

feriore a m.2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede; ed a m. 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m.8,00 o a m.6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad una altezza inferiore a m.3,50 dal piano del marciapiede, o a m.4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco e mai più di m.1,40, inoltre non devono impegnare più di 3/5 di ciascun prospetto.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi sono computati ai fini dell'area coperta, del volume e dei distacchi.

ART. 27

ARREDO URBANO

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata in tutto il territorio a licenza da parte del Sindaco.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulta definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettivi o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino Il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati.

giati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uso destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti. (12)

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti (4), della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

In tutte le zone soggette a vincolo ai sensi della legge 29/6/1939 n.1497 sia del centro urbano che del territorio, le eventuali installazioni dovranno riportare il preventivo benestare della Soprintendenza ai monumenti.

CAPO II  
NORME IGIENICHE

ART. 28

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 23/19 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile non possono esservi costruzioni.

Negli spazi interni definiti dall'art. 23/19 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Negli spazi interni definiti dall'art. 23/19 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze, nè rientranze. Tutti gli spazi interni debbono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

ART. 29

USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dalla umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

ART. 30

CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fognature perdenti. Nella richiesta di licenza di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride ove la fognatura non esiste e non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

ART. 31

SCALE

Ogni rampa di scala dovrà essere una larghezza utile non inferiore ad 1 cm. per ogni 300 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm. per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato all'esterno; le scale qualora siano illuminate artificialmente ed aérate con dispositivi meccanici non potranno servire più di due piani.

ART. 32

*Art. 6 Telle camini*  
*Centro storico P.P.*

FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art.21 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti (2).

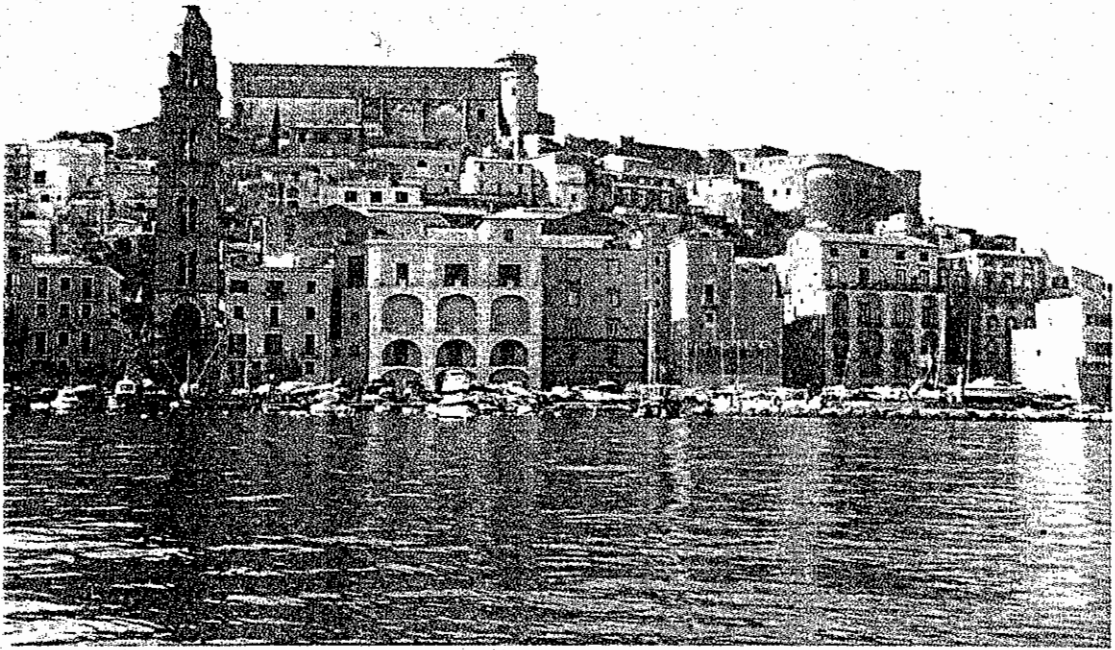
Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico; nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza (2).

ART. 33

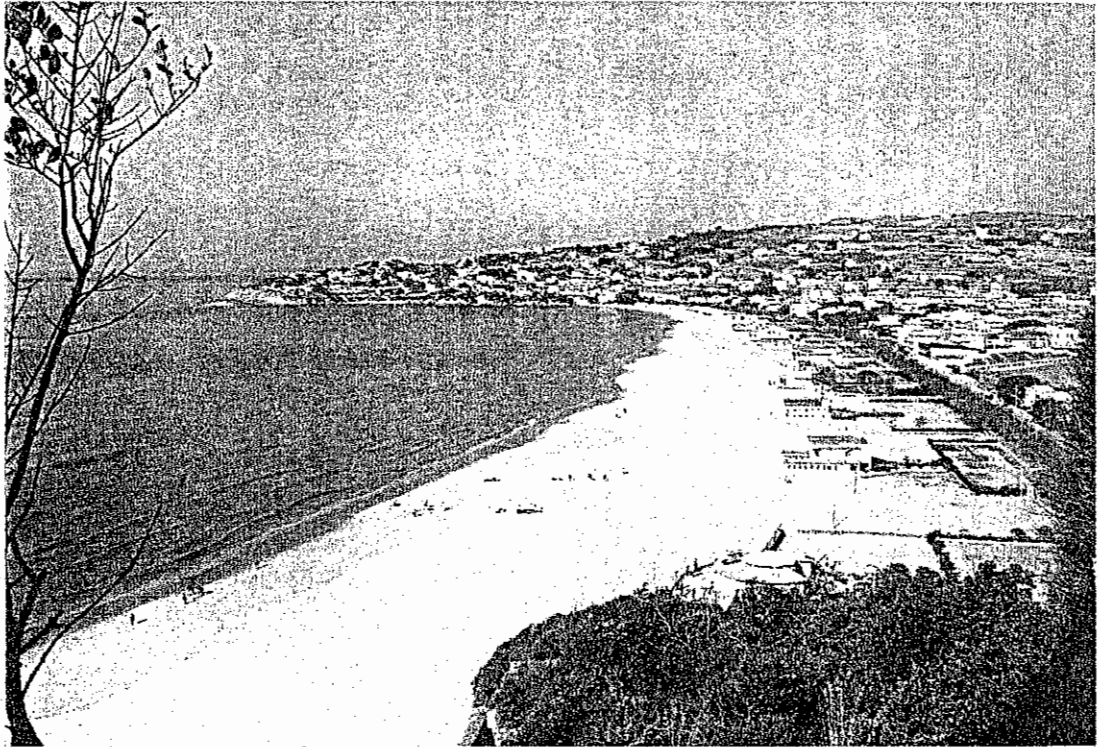
PIANI INTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.





Il centro storico. In primo piano il campanile della Cattedrale; in alto, il Castello.



La spiaggia di Serapo, d'inverno, da Monte Orlando.

## PIANI SEMINTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a 1 metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art.33.

## ART. 35

## PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostanti piano seminterrato o interrato debbono essere rialzati almeno di cm.40 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei all'ufficiale sanitario, la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m.3,00.-

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m.3,50, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m.2,30.

## ART.36

## PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m.2,80 e l'altezza minima non inferiore a m.2,30 se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

## ART. 37

## NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a  $\frac{1}{8}$  della superficie del pavimento con un minimo di metri quadrati 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo d'altezza utile netta, il rispetto di tale

rapporto si riferisce ad altezza superiori a m.3,00, l'aumento di tale rapporto a 1/6 consente di ridurre l'altezza da m.3,00 a m. 2,70. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m.6,00 e superficie inferiore a m.7,20.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq.5, e i vani abitabili non inferiore a mq. 8,00

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'ufficiale sanitario, da esprimersi in sede di esame di progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

#### ART. 38

##### FABBRICATI IN ZONA RURALE

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti artt., e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti(14) per quanto, concimate, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalla porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 10,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

#### ART. 39

##### MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni; e la dotazione per ogni unità immobiliare di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti artt. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti(15), le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile. Alla eliminazione entro due anni dei servizi igienici pensili o aggiunti esternamente ai fabbricati, dovrà corrispondere, per quanto riguarda le zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge 29/6/1939 n°1497, la contemporanea demolizione delle strutture murarie.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 40

MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 41

DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 17. L'autorizzazione specificcherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 42

STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni (16) - con particolare riferimento alle norme antisismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

ART. 43

STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti (16)

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il tecnico comunale potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a

quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

Eventuali demolizioni di fabbricati pericolanti ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge 29/6/1939 n°1497, dovranno essere preventivamente comunicate alla Soprintendenza ai Monumenti affinché possa tempestivamente intervenire per la salvaguardia degli interessi paesistici ed ambientali di sua competenza.

## CAPO V

### USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

#### ART.44

#### OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire la occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art.26.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale; con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazione idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo III.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Le installazioni di chioschi, segnali, strutture viarie, ecc. non strettamente pertinenti con la provvisoria occupazione di suolo pubblico per impianti di cantieri, dovranno riportare, se ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge 29/6/1939 n 1497, il preventivo beneplacito della Soprintendenza ai Monumenti.

## ART. 45

## RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi(4) sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

## ART. 46

## USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito il parere dell'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella licenza di cui all'art. 6/c.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianza che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

## CAPO VI

## GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

## ART. 47

## SEGNALAZIONI, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;

- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

#### ART. 48

#### PONTI E SCALE DI SERVIZIO

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

ART. 49

SCARICO DEI MATERIALI -DEMOLIZIONI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.-

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che da tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'ecessivo sollevamento di olvere mediante opportune vagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuti dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

ART. 50

RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere/

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo un'attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 51

RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione di ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti. (1)



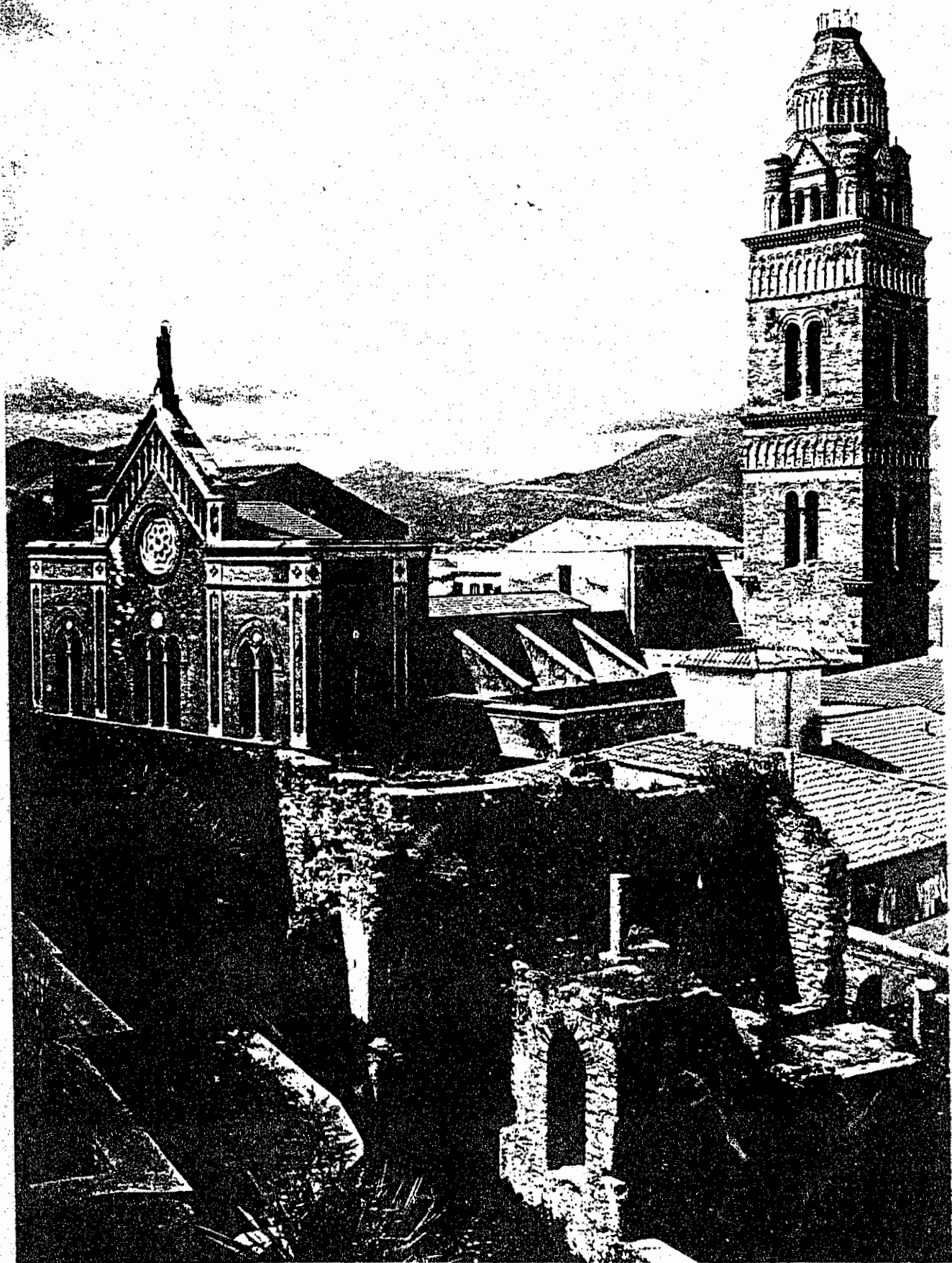
del fabbricato più alto ad eccezione del caso in cui tra i due corpi di fabbrica trovasi una strada pubblica e aperta al pubblico transito trovando in quest'ultimo caso applicazione la normativa che l'altezza degli edifici fronteggiati non può superare una volta e mezza la larghezza della strada.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

ART. 55

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per tutti gli edifici ed in particolare per quelli pubblici e per attrezzature pubbliche dovranno essere usati particolari accorgimenti allo scopo di evitare gli inconvenienti derivanti dalle cosiddette "barriere architettoniche".



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	3
CAPO I - NORME PRELIMINARI	3
Art. 1. Contenuto e limiti del regolamento edilizio	3
Art. 2. Richiamo e disposizioni generali di legge	3
CAPO II- COMMISSIONI EDILIZIA	3
Art.3 Attribuzioni della Commissione edilizia	3
Art.4 Composizione della Commissione edilizia	4
Art.5 Funzionamento della Commissione edilizia	5
CAPO III- LICENZA DI COSTRUZIONE	5
Art. 6. Opere soggette a licenza di costruzione	5
Art.7 . Lavori eseguibili senza licenza	5
Art. 8. Lavori eseguibili d'urgenza	6
Art. 9. Domande di licenza	6
Art.10. Documentazione a corredo delle domande. Progetto e allegati	6-7
Art.11. Istruttoria preliminare dei progetti	8
Art.12. Licenza di costruzione	9
Art.13. Validità della licenza di costruzione	9
Art.14. Durata, decadenza, rinnovo e revoca della licenza di costruzione	9
Art.15. Deroghe	9
Art.16. Responsabilità	9
CAPO IV- AUTORIZZAZIONI	10
Art.17. Attività soggette ed autorizzazione	10
Art.18. Lottizzazioni	10-11
CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	12
Art.19. Inizio dei lavori.	12
Art.20. Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni	12
Art.21. Ultimazione dei lavori-Dichiarazione di abitabilità o di agibilità	12
TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA	13
CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI.-	13
Art.22. Indici e parametri	13
Art.23. Definizioni degli indici e dei parametri	13-14
TITOLO III- DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE	15
CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO	15
Art.24. Campionature	15
Art.25. Aspetto e manutenzione degli edifici	16
Art.26. Aggetti e sporgenze	16
Art.27. Arredo urbano	17-18

<b>CAPO II - NORME IGIENICHE</b>	19
Art. 28. Spazi interni agli edifici	19
Art. 29. Uso dei distacchi fra fabbricati	19
Art. 30. Convogliamento acque luride	19
Art. 31. Scale	20
Art. 32. Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	20
Art. 33. Piani interrati	20
Art. 34. Piani seminterrati	21
Art. 35. Piani terreni	21
Art. 36. Piani sottotetto	21
Art. 37. Norme comuni a tutti i piani abitabili	21
Art. 38. Fabbricati in zona rurale	22
Art. 39. Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	22
<b>CAPO III- NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE</b>	23
Art. 40. Manutenzione delle aree	23
Art. 41. Depositi su aree scoperte	23
<b>CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE</b>	23
Art. 42. Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	23
Art. 43. Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	23
<b>CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI</b>	24
Art. 44. Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	24
Art. 45. Rinvenimenti e scoperte	25
Art. 46. Uso di scarichi e di acque pubbliche	25
<b>CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'</b>	25
Art. 47. Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	25
Art. 48. Ponti e scale di servizio	26
Art. 49. Scarico dei materiali-Demolizioni-Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	27
Art. 50. Responsabilità degli esecutori di opere	27
Art. 51. Rimozione delle recinzioni	27
<b>TITOLO IV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE</b>	28
Art. 52. Sanzioni	28
Art. 53. Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.	28
Art. 54. Disposizioni transitorie	28
Art. 55. Barriere Architettoniche	29