

COMUNE DI PONZA

PROVINCIA DI LATINA

EDILIZIA

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

CAP. I°

Norme preliminari

Art. 1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio

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

ART. 2

Riferimento a disposizioni generali di legge

Dispongono l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale o dal regolamento edilizio comunale", per questo non specificatamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

C.R. DEL 9.3.9

N° 1599

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 concessione edilizia di cui all'art. 17;
- c) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia di cui all'art. 5;
- 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) dal Sindaco o da un Assessore suo delegato, che la presiede;
- b) dal Tecnico comunale;
- c) da un membro nominato dalla U.S.L. (Medico Igienista di medicina pubblica);
- d) da due Consiglieri, uno della maggioranza ed uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale;
- e) da un Ingegnere o Architetto, designato dal Consiglio Comunale;
- f) da cinque esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia ed urbanistica, designati dal Consiglio Comunale;
- g) dal Comandante dei VV.FF. - Per detto membro dovrà essere prevista la possibilità di sostituzione con persone dallo stesso delegato in caso di impossibilità di intervento.

I Commissari di cui alle lettere e), f)

COMU.

durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per affari di particolare 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 al Tecnico Comunale.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti.

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 o 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 progetti la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e dal visto di un Commissario delegato dal Presidente.



CAPO III^o

Concessione edilizia

Art. 6

Opere soggette a concessione edilizia

Ogni attività comportante modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo 6 bis, partecipa agli oneri ad essa relativi e le loro esecuzioni è subordinata a "concessione da parte del Sindaco, ed all'osservanza delle norme del presente Regolamento di attuazione del P.R.G. vigente.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione come sopra menzionata e agli oneri previsti dal P.R.G., le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- b) nuove costruzioni;
- c) ampliamento, sopraelevazione, demolizione con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- d) la ristrutturazione dei fabbricati che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, in particolare agli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) modifiche di destinazione d'uso anche parziale di unità edilizie;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;
- h) apertura e coltivazione di minerali, cave e torbiere;



1) manufatti costruiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili quando richiedono allacci stabili ai pubblici servizi.

La concessione comporta di norma il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché il costo di costruzione, in applicazione alle disposizioni legislative vigenti e riguardo.

In ogni caso, le modalità e la corresponsione del contributo concessorio sono fissati da apposita deliberazione comunale in conformità del relativo provvedimento legislativo del consiglio regionale.

ART. 6 bis

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza altresì delle norme contenute nel presente Regolamento e, previo parere del Tecnico Comunale e/o medico igienista di medicina pubblica le seguenti opere:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso; in particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

1) apertura, chiusura o modificazione delle porte interne: aperture, chiusura o modificazioni di porte esterne o finestrate solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza;

2) Consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificarne le quote di imposta. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali

OMUNE DI POZZUOLI

non deve comportare alterazione allo stato dei luoghi, né planimetricamente, né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;

3) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempreché le opere richieste ne comportino modifiche alla situazione planimetrica ed eccezione degli spostamenti e creazioni di servizi (ad esempio bagni, cucine, ecc.);

b) Interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico dell'opera che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne contano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

c) le opere costituenti pertinenze od impianti, tecnologici al servizio di edifici già esistenti perché non sottoposti a vincoli di cui alle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939 ossia:

1) opere accessorie ad edifici esistenti quali ad esempio impianto di ascensori, cantine, ~~autorimesse private~~, rampe ecc. sistemazioni interne, ~~scale di sicurezza~~ ecc.

2) realizzazione di volumi tecnici, che si rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

3) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni che prevedono modifiche di preesistenti oggetti, ornamenti materiali e colori;

4) apposizioni di tende aggettanti su spazio pubblico, collocazione di insegne mostre, vetrine per negozi, di tabelle o cartelli, di lumi, di cartelloni ed oggetti a scopo di pubblicità.

5) aperture e modifica di accesso sulle fronti stradali o su aree pubbliche che non comportino alterazioni nel corpo del fabbricato;

d) distributori carburanti, con annessi accessori, sempreché non comportino realizzazione di manufatti diversi da quelli della distribuzione carburante;

OMUNE D.
e) le varianti in corso d'opera di cui al c. 12 dell'art. 15 L.10/77;

f) demolizione totali o parziali di fabbricati o manufatti, gli scavi e i rinterri e modifiche al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotteranee, muri di sostegno e rilevamenti in genere;

g) manufatti costruiti da strutture trasferibili; precarie e gonfiabili, che non richiedono allacciamento ai pubblici servizi;

h) l'installazione di espositi mobili occasionali;

i) le occupazioni di suolo mediante depositi di materiale, relitti, rottami, esposizione al cielo libero di merci;

Sono soggetti altresì ad autorizzazione:

1) gli interventi di manutenzione ordinaria, così come definita nel successivo art. allorché vengano seguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge 1497/39 o ricadono secondo lo strumento urbanistico generale, - nell'ambito della zona omogenea A.

ART. 7

Lavori eseguiti senza concessione o autorizzazione

Non è richiesta nessuna concessione o autorizzazione per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, d'interesse artistico o storico:

a) le opere di manutenzione ordinaria consistenti in opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ossia quelle che riguardano in particolare:

1) demolizione o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti;

2) demolizione o ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloratura;

3) rifacimento e sostituzione di infissi interni ed esterni;

4) impianti per servizi accessori, come idraulico,

fognatizio, allontanamento delle acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione, semprechè non comportino complicazioni di nuovi volumi tecnici;

5) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, semprechè eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

Sono altresì non soggette a concessioni o autorizzazioni:

b) opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;

c) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive ecc.. semprechè non comportino opere murarie, scavi e rinterri;

d) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni semprechè non comportino opere murarie e rimodellamento del terreno;

e) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

ART. 7 BIS

Opere soggette a concessione con atto d'obbligo

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE deve ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo per le seguenti opere:

a) lottizzazione di terreni a scopo di edificazione;

b) installazione e attrezzature di complessi turistici complementari, quali campeggi, asili per mobili ed alloggi temporanei e simili;

c) apertura e coltivazione delle cave estrazione di materiali inerti, discariche.

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 concessione e/o autorizzazione di cui ai precedenti art. 6 e 6 bis.

ART. 9

Domande di concessione

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 6, redatta in duplice copia, di cui una in 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 di osservare le norme del presente Regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio della concessione. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge e 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 concessione edilizia.

ART. 10

documentazione a corredo delle domande - progetto e allegati

Per opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 6, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in 10 copie, delle quali 7 per richiedere il parere all'Assessorato Regionale competente:

- a) corografia in scala non inferiore a 1/5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:1.000, estesa per un raggio di almeno m. 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi;
- c) certificati catastali od equipollenti comprovanti la disponibilità del lotto di terreno - eventualmente derivante da frazionamento di area non inferiore a quella minima prevista dalle norme della sottozona nella quale andrebbero a ricadere le costruzioni e sistemazioni progettate;
- d) estratto foglio di mappe in scala 1:1.000;
- e) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con la 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 ed a valle di m. 20 con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione in scala 1:1.000.

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 tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche;

- f) qualora per la realizzazione delle costruzioni progettate il proprietario preveda la costruzione e sistemazione di altre opere quali ad esempio strade private per il raccordo con le pubbliche, piazzali, impianti, ed altro, nonché la

costituzione di servitù in genere, deve allegare un progetto che rappresenti le opere predette ed una copia della convenzione stipulata fra i possessori o detentori a qualsiasi titolo interessati, che li vincoli alla costruzione e manutenzione delle opere medesime ed indichi la servitù sopracitata. Tale convenzione deve essere trascritta prima della concessione della autorizzazione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, fotografie e disegni che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata. 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. 21 x 29,7.

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 concessioni concernenti varianti di progetti già approvati.

Alla domanda dovrà essere allegata la documentazione della avvenuta denuncia delle opere per la "imposta di consumo".

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda. Perme restando le disposizioni di cui alla Legge 1/5/1939 n. 1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico storico, 29/5/1939, n. 1497 sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche, e 17/8/1942 N. 1150 e successive leggi sulla disciplina urbanistica, e fatto altresì l'obbligo di cui all'art. 31 della citata Legge 1150 del 1942, di chiedere la concessione edilizia

all'Amministrazione Comunale; è vietato apportare modifiche sull'aspetto esteriore di qualsiasi area con opere o piantagioni di ogni genere, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Assessorato Regionale competente.

A tal fine il Comune provvederà a chiedere il parere all'Assessorato Regionale competente per conto dell'interessato, dandone successivamente comunicazione allo stesso.

La domanda ed i progetti concernenti la realizzazione di costruzioni e di opere in genere sul demanio marittimo, dovranno essere presentati dagli interessati alla Capitaneria di Porto, la quale provvederà quindi a trasmetterli per il parere di competenza, all'Assessorato Regionale competente.

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 insufficienti o mancanti.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione edilizia e sulla relativa ricevuta.

Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa, aumentato di quello occorso per ottenere il parere dell'Assessorato Regionale competente.

ART. 12

concessione edilizia

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, e ove occorre quello dell'Assessorato Regionale Urbanistica, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego.

Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione

condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione edilizia, alla quale devono essere allegati 3 copie dei disegni di progetti debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato.

Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione edilizia, nella concessione dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Copia della concessione edilizia sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli Uffici comunali.

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

ART. 13

Validità della concessione edilizia

La concessione edilizia è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamenti che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata, salvo il caso previsto dall'art. 9 - d).

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

ART. 14

Durata e proroga della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

La concessione ha validità di 12 mesi dal rilascio.

Qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato, nel suddetto periodo di validità, può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo, che sarà consentito sempreché non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o/a norme di leggi regolamentari, e sempreché non risultano scaduti i termini previsti dal programma pluriennale di cui all'art. 13 della legge 10/77.

Il rinnovo della concessione non è sottoposto a contributo concessorio anche se l'originaria concessione sia stata rilasciata in regime agevolato di cui all'art. 18 della Legge 10/77.

La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano state ultimate, nel termine di 36 mesi consecutivi dalla data di inizio dei lavori e, in ogni caso, dopo 48 mesi dal rilascio della concessione.

Su istanza degli interessati, in considerazione:

- delle mole d'opera da realizzare,
- di fatti estranei alla volontà del concessionario
- di opere fruanti di contributo statale, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari,

Il sindaco, con provvedimento motivato e sentita la commissione edilizia, può concedere nuovi termini di validità ed efficacia della concessione.

La decadenza si verifica inoltre nell'ipotesi prevista dal penultimo comma dell'art. 31 della Legge 1150/1942 modificata ed integrata dalla legge 765/1967.

La concessione o l'autorizzazione edilizia è revocata:

- quando risulta in contrasto con leggi e norme e discipline urbanistiche;
- quando sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti

tecnici dell'atto stesso

Il Sindaco ha la facoltà inoltre di revocare la concessione o l'autorizzazione originaria qualora il proprietario dell'opera eseguita ponga in essere attività in violazione delle condizioni, delle prescrizioni e degli atti d'obbligo cui è subordinato il rilascio o comunque venga a modificare il modo di essere dell'opera eseguita.

La concessione o l'autorizzazione cessa di avere efficacia alla data del provvedimento di revoca.

ART. 15

D E R O G H E

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere la concessione edilizia 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

Responsabilità

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti di legge vigente, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edilizia.

ART. 17

Significato di lottizzazione

Sono lottizzazioni di terreno:

- a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedono la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e destinazioni residenziali, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la disposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;
- b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni non compresi in piano particolareggiato di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali, anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;
- c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
- d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani della zona da destinare all'edilizia economica e popolare;
- f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessarie alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata

ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione una lottizzazione di fatto.

ART. 18

Domanda di Lottizzazione - Documenti a corredo - progetto ed allegati

La domanda di lottizzazione, 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 1:1.000 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 l'indicazione dell'infrastruttura e dei servizi esistenti e 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 pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazione dei lotti e simili;
 - 2) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;

3) la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione degli impianti e le attrezzature ad esse relative;

4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e le indicazioni 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 1:500;

g) - planimetria generale nel rapporto almeno 1: 1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognate) previsti e servizi della lottizzazione, con il loro dimensionamento;

h) - una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione;

1) l'imposizione urbanistica del progetto con la dimostrazione 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 ai 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 precisazioni dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dall'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni 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.

1) 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, da parte del Consiglio Comunale, della

convenzione.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, 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 ordinare la redazione d'ufficio.

ART. 18/1

Contenuto delle convenzioni

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzate a cura del Comune, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale e parziale della quota a norma della legislazione vigente e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;
- 4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulati, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

ART. 18/2

Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione a sua validità.

La convenzione è trascritta a cura e spese del lottizzante. Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante. Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione

della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo-base di urbanizzazione.

CAPO V

Esecuzione e controllo delle opere

ART. 19

Inizio dei lavori

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

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

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 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 e agenti.

A tal uopo la concessione, i disegni allegati, o la 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 concessione.

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

Nell'ambito delle zone appartenenti al pubblico demanio marittimo, la vigilanza sulla esatta rispondenza delle costruzioni, alle norme del presente regolamento, verrà esercitata di concerto con l'Assessorato Regionale Urbanistica, dalla Capitaneria di Porto, in relazione a quanto espressamente previsto dall'art. 30 del Codice della Navigazione, il quale demanda alla competenza dell'Autorità Marittima la regolamentazione dell'uso del demanio marittimo e l'esercizio della Polizia sul demanio stesso.

ART. 21

Ultimazione dei lavori - dichiarazione di abitabilità e 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 agibilità.

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

"Il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità per gli edifici pubblici o di uso pubblico e per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico è condizionato, fra l'altro, alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto prescritto nei riguardi della eliminazione delle cosiddette barriere architettoniche".



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 dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

TITOLO III
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE
CAPO I

Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

Art. 23

CAMPIONATURE

E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza oppure di interesse ambientale e 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 della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

ART. 24

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 nelle modificazioni di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se esterni all'edificio, e tutte le opere ad esso attinenti (finestre, parapetti, ecc.), devono essere realizzate con materiali a cura di dettagli da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.



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

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste 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 tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di leggi vigenti.

In qualunque sistemazione dovranno essere impiegati materiali, rifiniture e colori del tipo tradizionale della località e l'Assessorato Regionale all'Urbanistica potrà, al riguardo dettare sempre prescrizioni speciali, sia di indole generale che particolare. Le coloriture degli edifici esistenti, che si trovino in contrasto con il carattere della località, dovranno essere modificate su richiesta del competente Assessorato Urbanistica del Lazio.

ART. 25

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, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore 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.

L'aggetto su ogni suo punto, non può essera ad 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 quello dell'aggetto.

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

I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada e del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore al confine laterale più vicino di almeno m. 3.

Se la superficie frontale di essi supera $\frac{1}{3}$ della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

ART. 26 Arredo Urbano

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

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un elaborato da cui risulti 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 prospettici e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri



elementi 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 e 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 rese 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 piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici o 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 per fatti ad essi imputabili.

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

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

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

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale a danno dei vicini, il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa o 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 frange che scendono al di sotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui la 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, della Soprintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizione e 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.

CAPO II
NORME IGIENICHE
ART. 27

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 possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

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

Non possono consentire nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura, ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa è consentito ove intervenga il nulla osta dei Vigili del Fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone di cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per



l'altezza del solo piano terreno.
Negli spazi interni definiti dall'art. 23/19 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali e orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nella chiostrina, sono ammesse parzialmente sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze o fognoli sifonati.

ART. 28

Uso dei distacchi fra fabbricati.

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

ART. 29

Coinvolgimento acque luride

Nella richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio deve essere proposto un sistema tecnico valido che assicuri lo smaltimento delle acque luride.

ART. 30

SCALE

Ogni rampata dovrà avere larghezza utile non inferiore ad un 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 dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.



ART. 31

Forni, focolai, camini, condotte di calore, canne fumarie
Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o d'agibilità di cui all'art. 21 del presente Regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o 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.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagno a gas, le stufe, cucine focolai e camini debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazzo; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 5 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alla muratura o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica.

I camini degli impianti artigianali od industriali devono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee a evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

Art. 32

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna degli abitanti, fatta eccezione per gli adetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimesse 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'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

ART. 33

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto 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 un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 3 salvo le maggiori altezze prescritte per le particolari destinazioni d'uso.

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

Art. 34

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazione o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato debbono essere rialzati di almeno cm. 20 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna non deve essere inferiore a m. 3.

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

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



ART. 35

Piano sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione, uffici se l'altezza media utile è di m. 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,30 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camera di aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale sanitario.

Art. 36

Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a $1/6$ della superficie del pavimento con un minimo di mq. 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 di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m. 3; l'aumento di tale rapporto a $1/6$ consente di ridurre l'altezza interna da m. 3 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 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.

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

ART. 37

Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quale ricovero per gli animali, fienili, pozzi, concimais, 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 e 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 sono poste a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 10.

Art. 38

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dalla approvazione del presente Regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato anche in deroga alle norme di cui ai precedenti articoli, fatte salve le disposizioni in merito alla presentazione del progetto che nella fattispecie sarà esente dal parere della Soprintendenza.

L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 39

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 di ufficio la spesa del proprietario inadempiente.

Art. 40

Depositi su aree scoperte

Depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi

soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 17. L'autorizzazione specificherà 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. 41

Stabilità 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 - con particolare riferimento alle norme antisismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

ART. 42

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

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 perfezionati le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

CAPO V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI



ART. 43

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 o incolumità. Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, potrà anche consentire, l'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 intercanedini 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 rospere 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 subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia ad effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piene facoltà di rivalersi dell'eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, ecc., oltrechè con chioschi, il cui progetto dovrà però, rispettare le norme dettate al Titolo I - Capo III.

Il concessionario 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 nessun modo intralciato o reso pericoloso al pubblico transito.

ART. 44

Minvenimenti e scoperte

Fermo restando le prescrizioni delle vigenti leggi 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 dei lavori e l'assuntore sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche in caso di reperto di ossa umane.

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

ART. 45

Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Tecnico comunale sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data l'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.

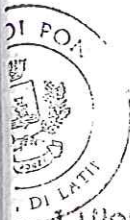
CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 46

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

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



1) nome, 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;

b) 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 visibile 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 tinteggiatura, di prospetti, brevi opere di restauro esterno, ripulitura di tetti;

d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo che nel caso in 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. 47

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 dispositivo 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 e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

ART. 48

Scarico dei materiali - demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.

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

Durante i lavori, specie di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

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 di materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accantonamento 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 della strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

ART. 49

Responsabilità degli esecutori d'opera

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in



economia, proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione dell'opera.

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

ART. 50

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, 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.

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 51

S A N Z I O N I

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia e urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe accorsa l'autorizzazione comunale, l'intervento del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti o i materiali, nonché di provvedere



all'immediato ripristino dello statu quo ante, restando responsabile pienamente nel danno non eliminabili.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi consigli degli Ordini professionali.

ART. 52

Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco per motivi di pubblico interesse, potrà sentita la Commissione edilizia, e se del caso, l'Autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguito a termine delle norme che vigevano all'epoca delle loro costruzioni, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

Le rimozioni delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapasseggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

ART. 53

Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni da esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere rivisti, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

ART. 54

Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei componenti Organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune.

06.51585849

IL SINDACO

F.to Prof. Francesco FERRAIUOLO

IL MEMBRO ANZIANO

F.to Dr. Mazzella Gaetano

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dr. Mario Valenta

Approvato nella seduta del Consiglio Comunale in data
25/5/1988 n. 23

Nulla osta del C.R.C. prot. // verb. n. 205 seduta del
2/11/1988.

Riapprovato nella seduta del Consiglio Comunale in data

3/XI/1991 n. 50.

Nulla Osta del CO.RE.CO. verbale n. 2 - seduta del 4/1/1992.

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Dr. Mario VALENTA)



of. 6189

raccomandate

4.12.1989

Trasmissione copia originale più n° 2 copie conformi del
Regolamento Edilizio di Ponza.

3

cb/FF

Assessorato Urbanistica Regione Lazio
Via del Giorgione

R O M A

Facendo seguito alla conversazione telefonica avuta con un
funzionario di codesto Assessorato, si trasmettono, allegati alla
presente, copia originale più n° 2 copie conformi del Regolamento
Edilizio di questo Comune approvato con delibera di CC. n° 23 del
25.5.1988.

Tanto ai fini dell'inoltro e per l'approvazione di detto stru-
mento urbanistico da parte della Giunta Regionale.

IL SINDACO

(Prof. Francesco Terraiuolo)



Onfiuste

all'Assessorato 3

tutte le copie fotocopie 3

comandata
1603/85

3.12.1988

Comune di Ponza - Regolamento edilizio.

All'Assessorato Urbanistica
Regione Lazio

cb/FF

R O M A

In riferimento alla nota di codesto Assessorato di pari oggetto n° 1285 (senza data) acquisita al protocollo di questo Comune al n° 1603 del 30.4.1985, si trasmette per gli atti di competenza di codesta Regione copia della delibera di Consiglio Comunale n° 23 del 25.5.1988 ad oggetto: "Controdeduzioni a approvazione regolamento edilizio" resa esecutiva dal CO.RE.CO. di Latina con verb. n° 205 in data 2.11.1988. =



IL SINDACO

(Prof. Francesco Ferraiuolo)