

# comune di FANO ADRIANO

PROVINCIA DI TERAMO

## REGOLAMENTO EDILIZIO

arch. prof. D. A. DE ROSSI



ROMA . SETT. 25. 1978

C O D I C E

COMUNE  
DI  
FANO ADRIANO

REGOLAMENTO EDILIZIO

legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modifiche  
e integrazioni

## INDICE ANALITICO

### TITOLO I - Disposizioni generali

- Cap. 1 - contenuto del regolamento edilizio
- Cap. 2 - Commissione edilizia

- art.2 Attribuzioni della Com. Ed.
- art.3 Composizione della Com. Ed.
- art.4 Funzionamento della Com.Ed.

### Cap. III - Concessione di edificare

- art.5 Opere soggette a concessione
- art.6 Opere non soggette a concessione
- art.7 Lavori eseguibili d'urgenza
- art.8 Domanda di concessione
- art.9 Documentazione e corredo della domanda
- art.10 Istruttoria preliminare dei progetti
- art.11 Concessione di edificare
- art.12 Validità della concessione di edificare
- art.13 Durata, decadenza e rinnovo della concessione
- art.14 Varianti al progetto
- art.15 Deroghe
- art.16 Responsabilità

### Cap. IV - Esecuzione e controllo delle opere

- art.17 Inizio dei lavori
- art.18 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni
- art.19 Ultimazioni dei lavori, dichiarazione di abitabilità o di agibilità

### TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA

#### Cap. unico. Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

- art.20 Indici e parametri
- art.21 Definizioni degli indici e dei parametri

### TITOLO III- DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

#### Cap. I - Requisiti degli alloggi



- art.22 Requisiti degli alloggi
- art.23 requisiti dei locali di abitazione
- art.24 Requisiti dei locali non abitati  
annessi agli alloggi
- art.25 Piani abitabili
- art.26 Locali adibiti ad attività diverse  
dall'abitazione

#### ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

- art.27 Campionature
- art.28 Aspetto e manutenzione degli edifici
- art.29 Aggetti e sporgenze
- art.30 Arredo urbano
- art.31 Appoggio agli edifici di tabelle  
mensole, ganci, ecc. da parte del  
Comune

#### Cap. II - Norme Igieniche

- art.32 Spazi interni agli edifici
- art.33 Uso dei distacchi tra i fabbricati
- art.34 Convogliamento acque luride
- art.35 Forni, focolai, camini, condotti  
di calore, canne fumarie
- art.36 Fabbricati in zone rurali
- art.37 Migliorie igieniche ai fabbricati  
esistenti

#### Cap. III - Norme relative alle aree scoperte

- art.38 Manutenzione delle aree
- art.39 Depositi su aree scoperte

#### Cap. IV - Norme di buona costruzione

- art.40 Stabilità e sicurezza delle nuove  
costruzioni
- art.41 Stabilità e sicurezza degli edifici  
esistenti

#### Cap. V - Uso del suolo, spazio e servizi pubblici

- art.42 Occupazione temporanea o permanente  
di spazio o suolo o sottosuolo  
pubblico



- art.43 Rinvenimenti e scoperte
- art.44 Uso di scarichi e di acque pubbliche

Cap. VI - Garanzia della pubblica utilità

- art.45 Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori
- art.46 Ponti e scale di servizio
- art.47 Scarico dei materiali- Demolizioni-  
Nettezza delle strade adiacenti i  
cantieri
- art.48 Responsabilità degli esecutori delle  
opere

TITOLO IV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- art.50 Sanzioni
  - art.51 Adeguamento al regolamento delle  
costruzioni preesistenti
  - art.52 Disposizioni transitorie
- \*\*\*\*\*

TITOLO 1°  
DISPOSIZIONI GENERALI

CAP. I Norme preliminari

ART. 1 - Contenuto del Regolamento Edilizio

Tutte le attività edilizie, di urbanizzazione e comunque di trasformazione del territorio comunale sono disciplinate dalle norme contenute nel presente regolamento, dalle norme e contenute nello strumento urbanistico vigente nonché dalle leggi vigenti in materia.

CAP. II Commissione Edilizia

ART. 2 Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia da parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico, edilizio, ambientale, riguardanti il territorio comunale
- b) sull'interpretazione delle norme del presente regolamento, di quelle del P.R.G. o degli strumenti attuativi vigenti
- c) sui progetti delle opere soggette a concessione di cui alla legge del 28.1.1977 n° 10 e su quelle soggette ad autorizzazione

- d) in via preliminare sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza.
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori e sui termini di inizio e fine dei lavori stessi.
- f) sulle richieste di rinnovo di concessione.
- g) sulle richieste di rilascio di concessione in deroga di cui all'art. 15 del presente Regolamento.

ART. 3 - Composizione della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia é composta:

- a) dal Sindaco o da un assessore suo delegato che la presiede
- b) dall'ufficiale sanitario o da un suo delegato
- c) da due consiglieri comunali, uno della maggioranza ed uno della minoranza, nominati dal Consiglio Comunale
- d) da due membri nominati dal Consiglio Comunale esperti nelle materie su cui la Commissione Edilizia può esprimere parere.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
- Dott. Raffaele Foschini -



IL SINDACO  
(Cav. Uff. G. Bonifazi Regimenti)



- e) da un geometra nominato dal Consiglio Comunale
- f) da un tecnico, diplomato o laureato (non geometra), appartenente alle categorie abilitate alla progettazione di interventi di cui al presente regolamento, nominato dal Consiglio Comunale.

I membri di nomina consiliare debbono risiedere nel Comune; essi durano in carica tre anni e sono sostituiti, con provvedimento del Consiglio Comunale su proposta del Sindaco, in caso di assenza (senza giustificato motivo) per tre sedute consecutive della Commissione regolarmente convocata.

Alle sedute della Commissione Edilizia il Sindaco può invitare altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati ed i progettisti delle opere ~~di particolare importanza~~; gli invitati possono assistere alle sedute, per quanto di loro interesse, senza diritto di voto.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Raffaele Mancini



IL SINDACO

(Cov. Uff. C. L. 1970/12/12)

ART. 4 - Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce, su comunicazione del Sindaco comunicata per iscritto, almeno una volta al mese, nella sede municipale.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari.

I pareri sono presi a maggioranza assoluta dei 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, almeno 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 elaborati di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal presidente.

### CAP. III Concessione di edificare

#### ART. 5 - Opere soggette a concessione

A norma dell'articolo 1° della legge 28.1.1977 n° 10 sono soggette a concessione le opere connesse ad attività che comportano "trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale".

Pertanto sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a) nuove costruzioni di qualsiasi tipo
- b) ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale ed estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno dei fabbricati.
- c) modifiche di destinazione d'uso dei fab-



bricati o parte di essi

- d) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni, chioschi permanenti o provvisori
- e) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee
- f) abbattimento di alberi di alto fusto nei parchi e nei giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale
- g) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici sia che essi si affaccino su strade, piazze o aree pubbliche, sia su aree private
- h) cappelle, edicole e monumenti funerari in generale
- i) apertura e modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche
- l) collocamento, rimozione, modifiche di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chischi, distributori di carburante

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

### CAP. III Concessione di edificare

#### ART. 5 - Opere soggette a concessione

A norma dell'articolo 1° della legge 28.1.1977 n° 10 sono soggette a concessione le opere connesse ad attività che comportano "trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale".

Pertanto sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a) nuove costruzioni di qualsiasi tipo
- b) ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale ed estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno dei fabbricati.
- c) modifiche di destinazione d'uso dei fab-

bricati o parte di essi

- d) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni, chioschi permanenti o provvisori
- e) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee
- f) abbattimento di alberi di alto fusto nei parchi e nei giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale
- g) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici sia che essi si affaccino su strade, piazze o aree pubbliche, sia su aree private
- h) cappelle, edicole e monumenti funerari in generale
- i) apertura e modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche
- l) collocamento, rimozione, modifiche di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chischi, distributori di carburante



e simili

- m) collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato
- n) opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- o) installazione di reti di distribuzione elettriche, telefoniche, del gas, eseguite da privati o società concessionarie.

Sono inoltre soggette a concessione tutte le opere e le attività non comprese nelle categorie precedenti e che sono stabilite da norme di legge regionali o nazionali.

ART. 6 - Opere non soggette a concessione

Non é richiesta la concessione per le seguenti opere:

- a) lavori di ordinaria manutenzione dei fabbricati che non comportino modifiche di destinazione d'uso dei locali e della loro disposizione;
- b) esecuzione di opere di straordinaria manutenzione.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
- Dott. Raffaele Roschini -



Griet

~~gli obblighi previsti dagli art. 29 e 31  
della L.U. n.º 1150 e successive modifiche  
e integrazioni;~~

~~e) le opere pubbliche eseguite da parte del  
Comune~~

- c) ~~per~~ le opere di assoluta urgenza e di immediata necessità ordinate dal Sindaco.

ART. 7 - Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili ad evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando lo obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente domanda di concessione di cui al successivo art. 8, o domanda di autorizzazione.

ART. 8 - Domanda di concessione

La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui al precedente art. 5, redatta in carta da bollo, deve essere indirizzata al Sindaco; essa deve essere firmata dall'interessato, o da un suo rappresentante debita-

IL SINDACO  
Cor. Uff. G. Bozzola (Regiment)



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Raffaele Foschini

mente autorizzato, e dal progettista.

La domanda può essere avanzata dal proprietario dell'area o da chi abbia titolo a disporre dell'area o dell'immobile a scopo edificatorio o comunque allo scopo per cui si chiede la concessione.

La validità del titolo deve essere dichiarata e debitamente documentata a norma di legge.

Nella domanda debbono essere contenuti:

- a) Le generalità e il domicilio del richiedente (e eventualmente del suo rappresentante) e del progettista, l'elezione di domicilio nel comune da parte del richiedente che risiede altrove
- b) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori, del costruttore, con le rispettive dichiarazioni di accettazione dell'incarico, e di denunciare entro gli otto giorni successivi gli eventuali cambiamenti.

Progettista e direttore dei lavori devono essere iscritti nei rispettivi albi professionali di categoria a norma di legge.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Raffaele Roschini



IL SINDACO  
(Cov. Off. G. Edilizia Regimanti)



ART. 9 - Documentazione a corredo della domanda

Alla domanda di concessione per opere edilizie dovranno essere allegati i seguenti elaborati:

- a) estratto autentico di mappa e tipo di frazionamento delle particelle o degli immobili interessati, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
- b) scheda con i conteggi necessari per la determinazione degli oneri di concessione ~~xi~~
- c) stralcio dello strumento urbanistico o degli strumenti urbanistici, adottati o vigenti della zona interessata, con su indicata chiaramente l'ubicazione dell'edificio da realizzare;
- d) planimetria quotata della località in sca-

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dot. *Raffaele Foschini*



IL SINDACO  
(Car. Off. C. Battista Regimanti)

*[Handwritten signature]*

la 1:2000 o 1:1000 estesa per una profondità di almeno 50 metri dai confini del lotto delle proprietà interessato, con l'indicazione ~~dei propri~~ ~~tari~~ confinanti, delle strade adiacenti e degli spazi pubblici o di uso pubblico, degli edifici circostanti e di qualsiasi opera o particolare di rilievo, necessario a meglio inquadrare l'opera nell'ambiente circostante ;

- e) ~~xxx~~ documentazione fotografica dello stato di fatto, obbligatoria in caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento, risanamento o nuova costruzione nelle zone di ristrutturazione e di completamento del centro storico; facoltativa negli altri casi, salvo richiesta esplicita della Commissione Edilizia a completamento degli allegati;
- f) ~~xx~~ planimetria in scala non inferiore a 1:200 con la rappresentazione dell'opera progettata con le distanze dai confini e dagli edifici circostanti, la loro altezza e l'altezza dell'opera progettata (preferibilmente attraverso schematici profili altimetrici del terreno e delle sagome degli edifici), della larghezza delle strade adiacen-

AL SINDACO

UFF. G. Militia (Regiment.)

(Cov.)



IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Raffaele Toschini

ti, della loro quota e delle quote delle fognature, dell'ampiezza degli spazi pubblici e privati adiacenti e della loro destinazione; deve inoltre essere indicata la sistemazione delle aree non edificate del lotto, delle recinzioni, degli ingressi, degli spazi di parcheggio, delle pavimentazioni, delle rampe di accesso ecc.;

g) ~~xxx~~ i disegni delle piante di tutti i piani entro e fuori terra, compresi i sottotetti accessibili, della copertura dell'opera in rapporto non inferiore 1:100; tali disegni devono indicare:

- la destinazione d'uso dei locali
- le quote planimetriche ed altimetriche
- le dimensioni delle aperture
- i rapporti di illuminazione
- ubicazione e dimensione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi
- le strutture portanti
- la rete di fognatura bianca e nera con specificazione delle quote e delle dimensioni degli elementi componenti
- i materiali delle coperture, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi



tecniche, i cornicioni, le gronde, i punti di calata dei pluviali, i lucernai ecc.)

h) ~~xxx~~ disegni quotati di almeno due sezioni dell'opera progettata in scala non inferiore 1:100, in cui sia comprensibile la collocazione dell'opera in rapporto agli spazi pubblici e privati immediatamente adiacenti, con l'indicazione delle linee di terra preesistente e di progetto.

Le sezioni devono contenere le quote di tutte le parti del fabbricato messe in evidenza e necessarie per la comprensione dell'opera;

i) ~~xxx~~ disegni di tutti i prospetti in rapporto 1:100 dell'opera progettata, comprendenti l'andamento altimetrico del terreno circostante.

Nei prospetti devono essere riportate tutte le indicazioni relative alle aperture, agli elementi aggettanti, ai volumi tecnici.

Devono inoltre essere indicati chiaramente tutti i materiali usati per le pareti, gli infissi e tutto quanto risulta in vista con i relativi colori.



Se l'opera progettata è in aderenza ad altri fabbricati esistenti o da costruire, le piante, le sezioni ed i prospetti, devono essere estesi anche ai fabbricati adiacenti in misura tale di chiarire in misura esauriente il rapporto tra questi e l'opera progettata.

Il rilievo dello stato di fatto degli edifici da demolire (anche parzialmente) o da ristrutturare, deve essere rappresentato con disegni di piante, sezioni e prospetti come ai punti h, i ed l, ed alla stessa scala usata per le parti nuove progettate; devono essere indicate chiaramente le parti di muratura, e/o di struttura, che si intendono demolire, quelle conservate e quelle di nuova costruzione.

Tutti gli elaborati dovranno essere debitamente firmati dai progettisti e timbrati con il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

ART. 10 - Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 40 giorni dagli uffici comunali competenti; le domande vengono esa-

minate secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti ove quelli esibiti siano ritenuti insufficienti i progetti devono essere sottoposti all'esame del competente Funzionario della U.L.S.S. per quanto di sua competenza, il concessionario non potrà dare inizio ai lavori ove non sia munito dei visti, permessi, nulla-osta e autorizzazioni di altri Enti, previsti da specifiche norme di Legge.

ART. 11 - Concessione di edificare

Nell'atto di concessione sono indicati i termini e di inizio e di ultimazione dei lavori; il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile non può essere superiore a quello fissato dall'art. 4 della Legge 28/1/1977 n° 10 e successive modifiche e proroghe, tale termine decorre dalla data di inizio dei lavori.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Raffaele Focchini



IL SINDACO  
(Cov. Uff. G. Battista Regimanti)

Il rilascio della concessione è subordinato inoltre:

- alla certificazione dell'avvenuto pagamento degli oneri relativi o della quota parte di essi, secondo le disposizioni di leggi e le modalità fissate dal Comune;
- alla stipula, dove del caso, della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui agli art. 7 e 8 della L. 28.1.1977 n° 10 nei modi e con i contenuti fissati dalle leggi e dalle disposizioni vigenti;
- alla certificazione dell'avvenuto pagamento della quota a favore della cassa di previdenza dei professionisti o analoghe provvidenze.

Alla concessione deve essere allegata una copia del progetto debitamente vistato.

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

La comunicazione sulla determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere fatta entro 60 gg. dalla presentazione.

Oltre tale periodo e senza che il Sindaco si sia pronunciato il richiedente può ricorrere



contro il silenzio rifiuto, nelle forme di legge, anche in applicazione del comma 7 art.

4 della L. 28.1.1977 n° 10.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia subito mediante affissione all'albo pretorio del Comune secondo le disposizioni vigenti; chiunque potrà prendere visione della concessione e dei relativi atti di progetto, presso gli uffici comunali e ricorrere contro il suo rilascio in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e degli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 12 - Validità della concessione di edificare

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica che ne è titolare.

La concessione è irrevocabile salvo vizi di legittimità e salvo i casi di decadenza di cui al successivo articolo e quelli previsti dall'articolo 4 e 15 della L. 28.1.1977 n° 10.

La concessione può essere trasferita agli eredi o agli aventi causa nel periodo di validità della concessione stessa; il trasferimento può essere chiesto al Sindaco, il qua-



le, accertato che non esistono impedimenti riguardanti il nuovo titolare, adotta i provvedimenti necessari.

ART. 13 - Durata, decadenza e rinnovo della concessione

La concessione ha validità di norma per 12 mesi; nell'atto di concessione è indicato il termine effettivo entro il quale devono essere iniziati i lavori, pena la decadenza della concessione.

Nella concessione è indicato anche il termine di ultimazione dei lavori (di norma pari a 36 mesi); per ultimazione si intende la messa in condizione del fabbricato di essere agibile. In caso di mancata ultimazione dei lavori nel termine fissato dalla concessione, può essere richiesto il rinnovo della concessione.

Il rinnovo può essere richiesto solo se la richiesta è motivata da fatti o circostanze estranee alla volontà del concessionario che sono sopravvenute a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Negli altri casi di mancata ultimazione delle opere è necessaria la richiesta di una nuova

concessione riguardante le parti non eseguite. E' fatta salva la disposizione del 4° comma dell'art. 4 della legge n° 10/1977 riguardante le opere di particolare importanza o finanziate in più esercizi.

In caso di adozione di nuovi strumenti urbanistici la concessione decade in quanto in contrasto con le prescrizioni degli strumenti stessi a meno che non si sia dato inizio ai lavori (comunicato a norma del presente regolamento) ed esista l'impegno a completarli nel termine di tre anni.

La concessione può essere dichiarata decaduta quando sia stata ottenuta in base ai disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione; oppure quando il titolare della concessione contravviene a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni previste nella concessione, o esegue varianti al progetto approvato senza aver ottenuto nuova concessione.

ART. 14 - Varianti al progetto

Eventuali varianti che si rendessero necessarie in corso d'opera, dovranno essere autorizzate nei modi e con la procedura di cui al progetto originario.

ART. 15 - Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale il Sindaco, sentito il Consiglio di Circo-  
scrizione competente e la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni di edificazione in deroga a norme dello strumento urbanistico vigente, e del presente regolamento.

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

ART. 16 - Responsabilità

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



CAP. IV Esecuzione e controllo delle opere.

ART. 17 - Inizio dei lavori

L'inizio dei lavori deve essere comunicato all'Amministrazione mediante raccomandata con ricevuta di ritorno;

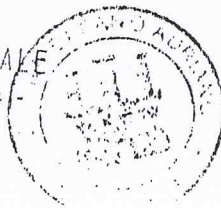
Prima dell'inizio dovrà essere redatto apposito verbale in due copie firmate dalle parti in cui verranno indicati gli allineamenti e le quote di riferimento a caposaldi noti, il punto di immissione degli scarichi nelle fognature ed il punto di presa dell'acquedotto.

ART. 18 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi ed al presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nella concessione a costruire nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Raffaele Roschani



IL SINDACO

(Cav. Uff. G. Bolinas Regimenti)

*[Handwritten signature]*



A tal uopo la concessione ed 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 ultima.

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

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spesa dell'interessato della concessione.

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

ART. 19 - Ultimazione dei lavori, dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavo-

ri, chiedendo la visita del tecnico incaricato dal 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 mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto ad intervenire per farsi rappresentare.

Constatata l'avvenuta esecuzione del collaudo statico, l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento; nelle leggi sanitarie e nella concessione ad edificare, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità e 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 malti o conglomerati.

Dovranno inoltre essere effettuati gli accer-

tamenti o le dichiarazioni previste dalla  
legge 30.4.1976 n° 373 e le relative norme  
di attuazione.



TITOLO II  
DISCIPLINA URBANISTICA

CAP. UNICO - Criteri per la determinazione  
degli indici e dei parametri

ART. 20 - 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. 21, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

ART. 21 - Definizioni degli indici e dei pa-  
rametri

- 1) Superficie territoriale. Rappresenta la superficie del comprensorio o la superficie totale di ciascuna delle aree aventi nella planimetria di P.R.G. una stessa campitura.
- 2) Superficie fondiaria. Rappresenta la parte di area che risulta dalla superficie territoriale (St), detraendo le suerfici per opere di urbanizzazione primaria e secon-



daria e corrisponde alla superficie edificabile ad esclusione delle strade soggette al pubblico transito e degli altri spazi a destinazione pubblica.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

3) Superficie minima di intervento. Area minima richiesta dalle norme per interventi sia preventivi che diretti, predeterminati graficamente nelle tavole di P.R.G. come unità urbanistiche.

4) Indice di fabbricabilità 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 come definita al precedente numero 1.

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

5) Attrezzature. Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, *gli spazi*

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 fabbricabilità fondiaria. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, come definita al precedente numero 2.
- 8) Superficie minima del lotto. Dove é stabilito questo parametro s'intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.
- 9) Rapporto di copertura. E' il rapporto fra 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 della sagoma ~~XX~~ di maggior ingombro proiettata sul terreno da tutti i piani, con esclu-

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Raffaele Foschini



IL SINDACO  
(Cav. Uff. G. Battista Legnenti)

sione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

10) Altezza dell'edificio. E' rappresentata dalla maggiore delle seguenti altezze così definite:

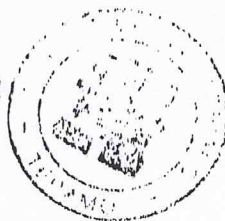
- media fra le altezze dei vari fronti;
- differenza fra la quota della linea di copertura e quella della linea di terra definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio. La riga di copertura é definita dall'estradosso solaio dell'ultimo piano e, l'estradosso dell'ultimo orizzontamento e il bordo superiore della linea di gronda.

11) Volume. E' il volume del fabbricato emergente dal terreno secondo la sistemazione di progetto con esclusione del sottotetto; se non abitabile, dei porticati di uso pubblico e dei volumi tecnici.

12) Altezza delle fronti. Su ciascuna fronte dell'edificio, l'altezza dell'edificio é definita come differenza fra la maggiore delle seguenti quote:

- quota della linea di gronda più alta

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Raffaele Poschini



IL SINDACO  
(Cov. Uff. G. Bagnola, Segretario)



o del terrazzo;

- quota media dell'inclinata del tetto;
- quota media ponderale fra le due precedenti se sullo stesso fronte;

e la minore delle seguenti:

- quota media della linea di terra preesistente;
- quota media della linea di terra di progetto;
- quota media del marciapiede stradale o della strada.

Se il sottotetto non è abitabile in luogo della quota media o della linea di colmo, si considera la quota dell'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

Le pareti esterne con pendenze superiori al 100% vengono ritenute pareti verticali.

Per le pendenze superiori al 35% l'altezza del fronte viene maggiorata dei  $\frac{2}{3}$  della proiezione sul piano verticale della parete con tale pendenza.

- 13) 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.
- 14) Distacco fra gli edifici. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.
- 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) 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.
- 16) Accessori. Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dello edificio principale.

- 17) Lunghezza massima dei prospetti. E' la p più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
- 18) Spazi interni agli edifici. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  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 un 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 su-



periore 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.

19) 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.

TITOLO III  
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAP. I - Requisiti degli alloggi

ART. 22 - Gli alloggi dovranno, ove possibile, essere orientati e disposti in modo da assicurare un idoneo ricambio naturale dell'aria ed un adeguato soleggiamento.

Dimensioni minime degli alloggi:

- Alloggio monostanza per una persona:  
superficie abitabile non inferiore a  
mq. 28 compresi i servizi;
- Alloggio per due persone:  
superficie abitabile non inferiore a  
mq 38 compresi i servizi;
- Tutti gli altri alloggi:  
14 mq di superficie abitabile per i primi 4 abitanti e 10 mq per ciascuno dei successivi.

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

Almeno una stanza da bagno nell'alloggio deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo; deve inoltre essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria oppure di un impianto di aspirazione meccanica.

Nelle stanze da bagno sprovviste di aperture

all'esterno è proibita l'istallazione di apparecchi a fiamma libera.

ART. 23 - Requisiti dei locali di abitazione  
Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scale e ripostogli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

La temperatura dei locali d'abitazione (esclusi solo i ripostigli) prevista per alloggi dotati di un impianto di riscaldamento deve essere compresa tra i 18 e i 20 °C.

Per ciascun locale di abitazione deve essere assicurato un valore di fattore luce di una media non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. La stanza da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provviste di finestre apribili su spazi aperti esterni.

Gli altri locali possono ricevere aria e luce anche da chiostrine.

I disimpegni aventi superficie inferiore a metri quadri 10,00  
tri ~~10,00~~ e lunghezza inferiore a metri ~~8,00~~ <sup>8,00</sup>

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Raffaele Proietti



IL SINDACO  
(Cov. Uff. di Reg. e Regim. n. 1)



i ripostigli, i locali di sgombero di superficie fino a mq. 5, i vani scala interni colleganti non più di due piani possono anche non ricevere aria e luce dall'esterno.

Sono fatte salve le disposizioni di cui agli art. 18, 19 e 20 della legge 27.5.1975 n° 166.

Dimensioni minime dei locali:

- altezza minima metri 2,55; <sup>per le località al di sopra di 1</sup> se il soffitto <sup>metr.</sup> è inclinato va considerata l'altezza media, con soffitto in ciascun punto non più basso di metri 2,20 (\*)
- larghezza minima metri (2,10)
- superficie minima mq. 9

Sono ammesse cucine in nicchia (posto di cottura) annesse a locali di soggiorno di volume pari almeno a mc. 40 purchè i due locali siano ampiamente comunicanti e vi sia installato un impianto adeguato di aspirazione forzata per i fornelli; il locale della nicchia deve avere un volume di almeno mc. 15.

ART. 24 - Requisiti dei locali non abitati  
annessi agli alloggi

I locali di cui al presente articolo sono:

- cantine, locali di sgombero di superficie

(\*) I locali abitati a piano terra dovranno essere rialzati di non meno di 15 cm dal terreno circostante e muniti al di sotto di solaio di vespaio spesso non meno di 50 cm.

IL SINDACO  
(Cav. Uff. G. Battista Regimanti)



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Raffaello

superiore a metri quadri 15 , stenditoi ecc.

- garages
- scale colleganti più di due piani
- i disimpegni avente superficie inferiore a metri quadri 10,00 e lunghezza inferiore a metri 8,00;
- centrali termiche o salette macchinari.

Dimensioni minime:

- altezza minima locali:  
2,20 (altezza media in caso di soffitti inclinati)
- larghezza minima rampe di scale:  
metri 1,10

I locali devono ricevere aria e luce dallo esterno; il rapporto di illuminazione deve essere uguale almeno ad ~~un~~ 1/12, con dimensione minima delle aperture di metri quadri 0,4.

In caso di altezza dei locali a pian terreno o nel seminterrato che fuoriesce dal terreno per più di metri 2,50 la superficie utile dei locali va computata ai fini del rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria.

I locali di cui al presente articolo possono essere ricavati anche al piano seminterrato purché la quota del soffitto sia superiore alla linea di terra o di marciapiede

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dot. Raffaello Roschini



IL SINDACO  
(Prov. Uff. G. Balista (Regiment))

*[Handwritten signature]*

di almeno metri 1,20 e sia prevista un'intercapedine fra muro e terreno con cunetta di raccolta a quota inferiore al piano di pavimento e con un efficiente sistema di allontanamento delle acque.

ART. 25 - Piani abitabili

Sono considerati abitabili quei piani dell'edificio in cui sono presenti locali abitabili o comunque aventi caratteristiche di abitabilità, con particolare riferimento all'altezza minima.

Non sono considerati abitabili i piani in cui non sono presenti locali di abitazione (cucine, soggiorni, pranzi, camere da letto) oppure comprendono un locale abitabile con superficie non maggiore di mq. 14 facente parte di alloggio situato al piano sottostante o sovrastante.

In ogni caso non sono abitabili e non possono comprendere locali di abitazione i piani seminterrati.

I piani terreni possono comprendere locali di abitazione solo se la quota del pavimento è rialzata rispetto al terreno circostante di



cm. 50, è previsto un idoneo isolamento dal terreno mediante camera d'aria o vespaio di altezza non minore di cm. 40.

I sottotetti possono comprendere locali di abitazione se muniti di controsolai o comunque se è realizzato un adeguato isolamento degli ambienti rispetto all'esterno.

ART. 26 Locali adibiti ad attività diverse  
dall'abitazione

I locali di cui al presente articolo sono quelli, compresi o non in edifici residenziali, in cui vengono svolte attività diverse dallo abitare ma in cui si svolge preminente la vita e l'attività di persone.

Essi sono:

- a) locali per uffici, studi professionali, locali scolastici ecc. (\*)
- b) laboratori, officine, negozi, sale di riunioni, magazzini ecc. (\*\*)

I locali di cui al punto b debbono avere altezza minima non inferiore a metri **3,50**; essi possono essere situati anche ai piani seminterrati purchè il soffitto dei locali su-

peri la linea di terra o di marciapiede di  
locali geologici.

- (\*) Per i locali scolastici di cui al punto "a" le altezze dovranno essere quelle di legge e di regolamento relativo alla edilizia scolastica.
- (\*\*) Per quanto riguarda i magazzini di cui al punto ~~xxx~~ "b" tale altezza dovrà essere osservata per quelli ove è prevista una prolungata presenza di persone.

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Cov.

almeno metri 1,50.

Il pavimento e le pareti dovranno essere efficacemente difesi contro l'umidità; dovrà essere comunque prevista una intercapedine fra muro e terreno con cunetta di raccolta alla base quota più bassa di quella del pavimento, con efficace sistema di allontanamento delle acque.

#### ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

##### ART. 27 - Campionature

E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse 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 della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione.

**ART. 28 - Aspetto e manutenzione degli edifici**

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, dovranno essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed 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 a cura di dettagli tali 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 canalizzazioni 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 poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da con-



sentire 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 inadeguate, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario ~~come~~ entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti di ufficio.

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

**ART. 29 - 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 metri 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 un'altezza inferiore a metri 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a metri 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensilline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a metri 6.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a metri 3,50 dal piano del marciapiede, o a metri 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 profilo

del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o 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 metri 12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno metri 5,00.

Se la superficie frontale di essi supera di un terzo della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

#### ART. 30 - Arredo urbano

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

Gli interessati dovranno farne domanda pre-



sentando 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 prospettici 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 modifica del marciapiede o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o di altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, 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 ripristino quando siano distrutti o danneggiati 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'uopo 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 o-

pere 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.

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 metri 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di metri 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 mo-



stre, 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 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.

ART. 31 - Appoggio agli edifici di tabelle, mensole, ganci, ecc., da parte del Comune

Il Comune ha la facoltà di applicare alle fronti dei fabbricati e delle altre costruzioni prospettanti sulle vie e spazi pubblici, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi stradali e specialmente:

- a) le tabelle portanti i nomi delle vie, piazze e spazi pubblici, e le altre indicazioni utili per la viabilità, la sicurezza pubblica, l'igiene, ecc.;
- b) le piastrine ed i capisaldi per le indicazioni altimetriche, per i tracciamenti e per gli idranti;
- c) le mensole, i ganci e i tubi per l'illuminazione;
- d) gli orologi pubblici;
- e) i sistemi per i fili conduttori elettrici;
- f) i quadri per l'affissione;
- g) gli avvisatori statici, elettrici, ecc. e i loro accessori;
- h) ogni altro apparecchio che si renda necessario per ulteriori esigenze dei pubblici servizi.

Tutti gli indicati apparecchi, ad eccezione dei tubi di cui alla lettera d), dovranno essere sempre tenuti visibili; essi saranno applicati e mantenuti a spese del Comune o dei concessionari o appaltatori dei pubblici servizi, nel modo e luogo da essi stabiliti, senza, però, che rechino danno alle fabbriche o manifesto turbamento al decoro dell'edificio,

e senza che il proprietario debba sostenere la spesa per la loro rimozione ogni qualvolta fosse necessaria per migliorare o riordinare l'edificio stesso.

## CAP. II - Norme igieniche

### ART. 32 - Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 21/18 come "cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici, computati ai fini del rispetto dell'indice di copertura.

Negli spazi interni definiti dall'art. 21/18 d come "chiestrine", possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici, con esclusione degli impianti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria, o di volume e di copertura prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla



osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o translucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono 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. 33 - Uso dei distacchi fra 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 dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque..

ART. 34 - Convogliamento acque luride

Nella richiesta di concessione di costruzione, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o 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 o depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

ART. 35 - 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 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, nonchè 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.

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

I camini degli impianti artigianali o industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonchè dai vigili del fuoco per quanto di loro competenza.

ART. 36 - 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 quali ricove-



ro per animali, fienili, pozzi, concimaie, 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 dalle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di metri 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. 37 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, dopo l'approvazione del presente regolamento, dovranno

essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili.

L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazioni che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

### CAP. III - Norme relative alle aree scoperte

#### ART. 38 - 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. 39 - Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione.

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 di ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **CAP. IV - Norme di buona costruzione**

##### **ART. 40 - 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 anti-sismiche nonchè di sicurezza degli impianti tecnologici.

##### **ART. 41 - 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 mantengono costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti. Quando un edificio o parte di esso minaccia rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito un tecnico nominato dal Comune, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire ed assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione di 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.

**CAP. V - Uso del suolo, spazio e servizi pubblici**

ART. 42 - 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 incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà consentire anche l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisce 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 articolo 26.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento stradale pubblico o aperto 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 a 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 o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni 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.

ART. 43 - Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle leggi vigenti sull'obbligo di denuncia all'autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e lo 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.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare ed a 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. 44 - Uso di scarichi e di acque pubbliche**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Sindaco, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella licenza di cui all'art. 5/a.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

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

CAP. VI - Garanzia della pubblica incolumità

ART. 45 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri dovranno essere rispettate le norme vigenti.

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 siano 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 concessione e dotato di razionale latrina provvisoria.



Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo 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 lo interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione da l'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 esterno, 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 avvertino i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza

inferiore a metri 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. 46 - 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 d'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai sia 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 un tecnico nominato dal Comune, 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. 47 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

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

Durante i lavori, specie se di demolizione dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere con 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 dei materiali utili o di rifiuto 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. 48 - Responsabilità degli esecutori delle 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 una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

**ART. 49 - Rimozione delle recinzioni**

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione delle recinzioni, dei ponti o barriere posti per 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 d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

**T I T O L O   I V**

**SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

**ART. 50 - Sanzioni**

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 ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupa-

zione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente l'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti ed i materiali, nonchè di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante, restando responsabile ricamente dei danni non eliminati o eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

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. 51 - 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 eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento della indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indefferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli uffici o delle parti in questione.

ART. 52 - Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti

alle disposizioni in esso dettate.  
I lavori già iniziati in base autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili. Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate, ed eventualmente revocate, tutte le autorizzazioni relative alla occupazione di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

**Il presente regolamento, composto di N.74 pagine comprendente N.32 articoli, approvato ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale d'Abruzzo N.4929 del 14/9/1981 in conformità del parere espresso dal C.R.T.A. - Sezione Urbanistica e Beni Ambientali - nella seduta dell'1/6/1982, voto 13/D, ed allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale N.49 del 18 dicembre 1982, esaminata senza rilievi dal CO.RR.CO. di Teramo nella seduta del 22/2/1983, prot.N.4297, è con forma all'originale esistente agli atti di questo Ufficio.-**

**Fano Adriano, 11 23 Ottobre 1983**

**VISTO:**

**IL SINDACO**

(Cav. Uff. G. Rollato Regimenil)



**IL SEGRETARIO COMUNALE**

- Dott. Raffaele Foschini -