

Comune di Ustica
Piano Regolatore Generale

Regolamento Edilizio

Ottobre 2000

COMUNE DI USTICA

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME INTRODUTTIVE

Articolo 1

Contenuto

Il presente regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse.

Spetta all'Amministrazione Comunale (AC), che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio si intendono integrative del Codice Civile ai sensi e per gli effetti dell'art. 872 del Codice medesimo, ed in caso di violazione di norme del Regolamento, i terzi possono chiedere la riduzione in pristino.

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG) e del Piano Paesistico Territoriale (PPT) sono prevalenti sul presente Regolamento Edilizio (RE).

Articolo 2

Definizioni

Ai fini del presente regolamento, ad integrazione di quanto stabilito nelle NTA si intende per:

Interventi:

- le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
- le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti;
- le opere di qualsiasi genere, anche minori, ricorrenti o temporanee, che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto dei fabbricati o l'assetto dell'ambiente.

Si definiscono pertanto interventi anche:

- la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile;
- l'utilizzo temporaneo o permanente di un'area come deposito all'aperto di materiali, nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case baracche e box prefabbricati, containers e simili;

- gli interventi sulla vegetazione arborea esistente in zone non agricole;
- le opere concernenti le acque e gli impianti elettrici eseguite ai sensi del TU n.1755/1933;
- le opere che comportano l'occupazione di aree demaniali.

Chi intenda attuare un intervento, ha l'obbligo, a seconda dei casi, di farne tempestiva denuncia all'AC oppure di chiedere alla stessa, presentando un'idonea documentazione, una “**Concessione**” (CONC) od una “**Autorizzazione**” (AUT), secondo la normativa regionale e nazionale vigente. Tale obbligo sussiste anche per i privati che, essendone debitamente autorizzati, intendano eseguire opere su terreni demaniali.

Costruzione

Qualsiasi opera edilizia, realizzata fuori terra o nel sottosuolo in muratura o con l'impiego di altro materiale, compreso tutti i manufatti utilizzabili per fini diversi, che non rientrino nella categoria dei veicoli indipendentemente dal loro ancoraggio al suolo.

Interventi di demolizione

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti,

qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di

ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto della autorizzazione e/o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

Ricostruzione

Per “ricostruzione” si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

Ampliamento

Per “ampliamento” si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

Sopraelevazione

Per “sopraelevazione” si intende l'estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente, o anche di sola parte di essa.

Manutenzione ordinaria

Si intende per “manutenzione ordinaria” qualsiasi intervento che riguardi le opere di finitura la loro riparazione, rinnovamento e sostituzione, nonché gli interventi che interessano opere necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti che non comportano modifiche e alterazioni anche se solo formali degli elementi architettonici e decorativi degli immobili o delle sagome esterne degli edifici.(volte etc...)

In particolare sono considerati interventi di manutenzione ordinaria:

- l'ampliamento delle superfici utili, dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- opere di tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti e dei controsoffitti non portanti, degli infissi interni;
- le opere di tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, dei controsoffitti non portanti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- ogni opera di impermeabilizzazione finalizzata alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti; la bonifica delle murature, dei vespai,
- il restauro, risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni, la tinteggiatura delle superfici, la ripresa ed ogni particolare lavorazione dei parametri fatiscenti, degli stucchi e delle parti in pietra o in arenaria, senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- sostituzione totale o parziale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc., compreso la loro tinteggiatura, nel rispetto delle caratteristiche originarie;
- sostituzione delle tegole e rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane, nel rispetto delle caratteristiche dei materiali originali;
- opere di rifacimento dei massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane, della impermeabilizzazione e dei rivestimenti delle superfici piane di copertura;
- sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane;
- opere di installazione e riparazione, sostituzione, parziale o totale, di mantenimento o integrazione degli impianti tecnologici esistenti, degli impianti idrici, di riscaldamento, di climatizzazione, di smaltimento delle acque, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, solo se di pertinenza di singola unità immobiliare, che non comportino modifiche alla sagoma delle costruzioni o dei prospetti prospicienti pubbliche strade o piazze o aumento della superficie utile e che non rechino pregiudizio alla staticità degli immobili;

Gli interventi di installazione di impianti solari per la produzione di acqua sanitaria e di pompe di calore a servizio degli edifici esistenti sulle coperture degli stessi è considerata estensione dell'impianto idrico sanitario già in opera e quindi è assimilata alla manutenzione ordinaria.

Manutenzione straordinaria

Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie, che non comportano modifiche e o alterazioni anche solo formali degli elementi architettonici e decorativi degli immobili, finalizzate a rinnovare e sostituire parti anche strutturali o singoli elementi delle costruzioni per restituirle alla loro originaria funzione statica, compreso gli interventi sulle fondazioni, murature portanti, consolidamento di volte ed archi, ripristino di

scale sostituzione e rafforzamento di staffe, ed ogni opera provvisoria di sostegno o ripartizione dei carichi che si rende necessaria.

Dagli interventi di manutenzione straordinaria, resta escluso, qualsiasi modifica della forma, posizione, dimensione, pendenza delle falde di copertura, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

- lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici mancanti o esistenti e dei servizi igienico-sanitari non rientranti tra quelli di cui al precedente comma;
- realizzazione di locali da adibire a servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale;
- realizzare impianti di ascensore da ubicare anche all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.

E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato, sempre che non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

Restauro e risanamento conservativo

Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Tale categoria comprende:

Restauro

Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo che risultino vincolati ai sensi di leggi specifiche. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e al ripristino del bene nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dall'analisi dei beni culturali e ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

Detti interventi comprendono:

- il ripristino di parti alterate dei fronti esterni ed interni sui quali non è consentito praticare nuove aperture. (il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza attraverso saggi e/o documentazione storica);
- il ripristino di ambienti interni;

- il ripristino di parti eventualmente crollate o demolite con la eventuale ricostruzione filologica;
- il ripristino di volumi dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;
- il ripristino di spazi liberi, esterni ed interni;
- il consolidamento, con eventuali sostituzioni, delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, di murature portanti sia interne che esterne, di solai a volte, di scale e/o di tetti, con ripristino del manto di copertura originale;
- la eliminazione delle superfetazioni;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

Risanamento conservativo

Quando l'intervento riguardi edifici privi di intrinseco valore storico, artistico e documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico generale e attuativo, o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali, anche se svolte in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicurino la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni (le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico);
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- la conservazione e il ripristino delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo e organizzativo originale;
- la conservazione e il ripristino degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;
- la conservazione e il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, o quanto meno dei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi

caratterizzanti l'organismo edilizio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, di elementi strutturali quali muratura, solai e volte, scale e tetto;

- la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;
- la eliminazione delle superfetazioni;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico e sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.

Ristrutturazione edilizia

Per “ristrutturazione edilizia” si intende il complesso degli 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e il rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce.

Progetto di riordino del fondo

Descrive le opere ed il carattere degli interventi da eseguire secondo i principi del restauro e del ripristino, sopra descritti, necessari alla salvaguardia, il recupero degli elementi costitutivi del paesaggio agrario come indicati dal PTP (mureti a secco, terrazzamenti etc..), nel rispetto della tipologia e degli aspetti formali originali, nel rispetto di quanto prescritto nelle NTA del PRG.

Piani Urbanistici di attuazione

Gli strumenti urbanistici di attuazione, sono definiti ai sensi della L.R. 71/78 e succ. Modifiche ed integrazioni, ed indicate nelle NTA del PRG.

I Piani di attuazione sono obbligatori nei casi previsti dalla normativa vigente e per le zone in cui sono previsti espressamente dalle NTA del PRG.

Planivolumetrico

Per “planivolumetrico” si intende l'elaborato tecnico costitutivo degli strumenti urbanistici di attuazione del P.R.G., nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici. Esso non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni, ma nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta concessione.

Ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare sufficiente definire graficamente un “planivolumetrico di base”.

Spazi interni agli edifici

Per “**spazi interni degli edifici**” si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per la lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare s’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;

“**chiostrina**”, uno spazio interno di superficie minima superiore a 1115 di quella delle pareti circostanti e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 4.00. Nelle chiostrine possono prospettare esclusivamente scale ed ambienti di servizio, con esclusione di cucine e ripostigli, quest’ultimi se di superficie superiore a mq 6;

“**cortile**”, uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti e con una normale minima non inferiore a m. 5.00. Nei cortili possono prospettare ambienti di qualsiasi specie.

Fronte

Per “fronte” di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale o che non superino m. 1,20.

Articolo 3

Parametri

Ad integrazione di quanto indicato agli artt. 3 e 4 delle NTA del PRG, ai fini del presente RE si intende per:

Superficie minima del lotto (mq)

Per “superficie minima del lotto” si intende quella relativa all’area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l’area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Tale superficie comprendo tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

Superficie utile abitabile (mq)

Per “superficie utile abitabile” si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi e terrazze; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

Superficie lorda di pavimento (mq)

Per “superficie lorda di pavimento” si intende la superficie di pavimento delle unità immobiliari al netto delle murature perimetrali esterne e delle eventuali scale interne, logge e di balconi e terrazze.

Superficie non residenziale (mq)

Per “superficie non residenziale” si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Tali superfici riguardano:

- cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine elettriche, riserve idriche, locali comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi non destinati all’uso pubblico;
- logge e balconi.

Altezza dei fronti di un edificio (m)

Per “altezza delle fronti di un edificio” si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto considerata con una sporgenza massima, compresa la gronda, di m. 1.20 dalla parete verticale del fronte.

Nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l’altezza va misurata fino ai 2/3 della proiezione verticale del tetto stesso, sia in caso di sottotetto abitabile o meno.

Se l’edificio è coperto a terrazzo, l’altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal piano di calpestio al rustico del medesimo terrazzo, dovendosi prescindere dalle pendenze e dalle coibentazioni.

Se la costruzione è “terrazzata”, l’altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi, sempre che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m 5.

CAPO II – COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo 4

Compiti della Commissione Edilizia (CE)

Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanizzativi é istituita la CE quale organo ordinario di consulenza tecnica dell'AC per i progetti e le questioni d'interesse architettonico, edilizio ed urbanistico.

La CE giudica la qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte, nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici, al presente RE, alle disposizioni di legge e ad altri regolamenti, nonché sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali ed in genere, su richiesta specifica del Sindaco, su tutto quanto può interessare il decoro dell'ambiente urbano e la tutela del patrimonio storico artistico ed ambientale.

Compiuta l'istruttoria da parte dell'UTC e dell'Ufficiale Sanitario, la CE esprime pareri su:

- progetti di massima di nuove opere;
- progetti d'intervento che concernono edifici e manufatti esistenti di ristrutturazione edilizia;
- progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione);
- proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, riconversione d'uso degli edifici, frazionamento lottizzazione ed urbanizzazione delle aree).

La CE esprime inoltre pareri:

- sul progetto di P.R.G.
- sui PA e sulle varianti al P.R.G. vigente;
- sul progetto di Piani di Attuazione, quando richiesto dalla normativa vigente o dalle NTA del PRG;
- sull'interpretazione, sull'esecuzione e sull'eventuale modifica del presente RE;
- sull'interpretazione delle norme di attuazione (NTA) dei piani urbanistici e delle altre norme
- riguardanti l'edilizia;
- sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti.

Il parere della Commissione Edilizia riguarda la ammissibilità dei progetti anche sotto l'aspetto della legittimità tecnica, ambientale, paesaggistica ed architettonica dell'opera progettata.

Pur rispettando la libera scelta dello stile architettonico, la CE deve accertare che gli edifici risultino coerenti con l'ambiente in cui s'inseriranno.

Quando la CE ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, essa dovrà indicarne i motivi e potrà proporre il rinvio, prescrivere la modifica, o esprimere parere contrario.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 2 L.R. n. 17/94.

Articolo 5

Formazione e nomina della Commissione Edilizia

La CE si compone di membri di diritto, di nomina e di delega;

I Membri di diritto sono:

Il Sindaco o un suo delegato (presidente);

il capo dell'UTC o un suo delegato;

l'ufficiale sanitario o un suo delegato medico dipendente del servizio di igiene pubblica.

La funzione di segretario della CE è svolta da un funzionario dell'U.T.C. indicato dal Capo settore.

Il Segretario su indicazione del Presidente predispone l'ordine del giorno dei progetti da esaminare e stende i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati, seduta stante, dai componenti la CE presenti.

I membri di nomina sono in numero di 3 scelti tra tecnici professionisti, architetto, ingegnere, agronomo, geologo, nominati dal sindaco.

I Membri di delega sono 2:

1 in rappresentanza degli Ordini professionali degli Architetti o Ingegneri;

1 rappresentante delle categorie produttive dei Commercianti o Artigiani.

I Membri delegati sono scelti dal consiglio Comunale, su una terna proposta dalle rispettive Associazioni.

I Membri di nomina sindacale durano in carica quattro anni e non possono essere riconfermati nel quadriennio successivo.

Si ritengono decaduti quei Membri che si assentano per più di tre sedute consecutive, senza giustificato motivo.

I Membri decaduti vengono sostituiti con la medesima procedura e durano in carica fino al rinnovo di tutta la CE.

Articolo 6

Funzionamento della Commissione Edilizia

La CE si riunisce su convocazione del Presidente, oppure quando lo richiedano per iscritto almeno tre componenti.

Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una specifica competenza, il Presidente può chiamare a far parte della CE, per il tempo necessario, oppure richiederne la consulenza scritta, uno o più esperti i quali avranno però soltanto voto consultivo.

Per la validità delle sedute è necessario l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti.

Le decisioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità di voto, vale il voto del Presidente.

Delle decisioni della CE viene redatto regolare verbale, da raccogliere in apposito registro a cura del Segretario della CE.

Quando si tratti di dare pareri sui PA e sulle varianti al P.R.G.vigente, sull'interpretazione esecuzione delle norme urbanistiche, sull'interpretazione esecuzione e modifica delle norme edilizie e sui progetti di interesse pubblico, per la validità delle sue sedute é necessaria la presenza dei 2/3 dei componenti

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali, in qualsiasi modo, fossero materialmente interessati o perché parenti fino al quarto grado o affini fino al secondo grado, o coniuge del richiedente o del proprietario dell'area.

Qualora l'incompatibilità si verifichi per il Presidente, questi verrà sostituito dal membro di diritto più anziano per età.

Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti relativamente ai progetti sottoposti al suo esame.

Per ciascuna pratica esaminata, dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici e sulla istanza la dicitura: "Esaminato nella seduta del g/m/a dalla Commissione Edilizia"; tali elaborati devono essere vidimati dai commissari, dal Presidente che devono controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente al Segretario.

Nel caso di pareri discordi tra commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza.

Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro dieci giorni dalla data dell'adunanza.

Gli atti da regolarizzare secondo il giudizio emesso dalla Commissione, devono essere iscritti, con diritto di precedenza sulla nuova richiesta da trattare, nella adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente si intende, col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti.

TITOLO II NORME PROCEDURALI

CAPO I AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Articolo 7

Opere soggette a concessione edilizia (CONC)

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi delle leggi vigenti e del presente Regolamento.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

- nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi costruttivi di prefabbricazione totale o parziale;

- ricostruzioni di edifici, parti di essi, previa demolizione parziale, il cui progetto prevede alterazioni delle originarie caratteristiche costruttive, tipologiche, formali e dimensionali;
- ampliamenti e sopraelevazioni (come definiti al precedente art. 2);
- opere di ristrutturazione (così come definite dal precedente art. 2);
- completamento dei lavori di edifici realizzati in forza di regolari licenze e/o concessioni edilizie decadute per decorrenza dei termini di validità;
- realizzazioni di soppalchi se generino ambienti abitabili e/o agibili;
- installazioni di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, di attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;
- installazione di capannoni, tettoie, pensiline e porticati, silos, concimaie, qualora non costituiscano pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- installazione di impianti tubolari, anche sospesi o simili;
- manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedono allacci stabili ai pubblici servizi;
- opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari quali: campeggi, o destinati ad alloggi temporanei;
- occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- aumento di unità immobiliari mediante frazionamento di unità esistenti;
- costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- impianti di distribuzione carburanti.

Sono soggette, altresì a CONC, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici e tutte le opere preordinate all'edificazione, oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie per rendere abitabili gli edifici e per rendere possibile o più agevole la vita associata:

- opere di urbanizzazione primaria elencate all'art.4 della L n.847/1964;
- opere di urbanizzazione secondaria elencate all'art.44 della L n.865/1971.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'esistenza delle

opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Per le opere pubbliche, la concessione è sostituita dall'accertamento di conformità da rilasciare con le procedure stabilite dall'art. 154 della L.R.S. n. 25/93 e successive modifiche.

Articolo 8

Opere soggette ad autorizzazione edilizia (AUT)

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 delle norme contenute nel presente regolamento e previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica:

- a) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) i lavori e le attività di cui appresso:
 - manutenzione straordinaria (come definita al precedente art. 2), anche per gli immobili interessati da istanza di condono edilizio e per gli immobili di cui è prevista la demolizione dallo strumento urbanistico;
 - le opere interne riguardanti gli immobili assoggettati a vincolo ai sensi della L. 1089/1939, previa acquisizione del parere dell'Ente preposto alla tutela del bene vincolato;
 - interventi di restauro e di risanamento conservativo (così come definiti al precedente articolo 2);
 - opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, purché non sottoposti ai vincoli di cui alle leggi n. 1089/1939, o che sono individuati come beni storici dal PRG, quali: opere accessorie e complementari ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio scale di sicurezza, impianto di ascensore ecc., realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - ricostruzione di edifici o parte di essi, previa demolizione, nel rispetto delle originarie caratteristiche costruttive, tipologiche, formali e dimensionali, con la previsione degli eventuali adeguamenti connessi alle norme vigenti in materia antisismica, igienico e sanitaria e di superamento delle barriere architettoniche;
 - interventi di manutenzione ordinaria (così come definiti al precedente art. 2), allorché vengano eseguiti su immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili individuati come beni storici dal PRG;
 - realizzazione di soppalchi all'interno delle singole unità immobiliari con altezza utile nella parte soprastante compresa tra m. 1,50 e m.2,39;
 - opere di demolizione (così come definiti al precedente articolo 2);
 - interventi di riordino del fondo (così come definiti al precedente articolo 2);
 - costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;
 - realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti, o comunque all'interno di fondi privati, di parcheggi privati sotterranei pertinenziali e relative rampe di accesso;
 - costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali;
 - interventi sul suolo pubblico o sul suolo privato ad uso pubblico;

- esecuzione di lavori, di modesta entità, nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche";
- rifacimento o sostituzione di rivestimenti c/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche degli originari ornamenti, materiali o colori;
- installazione o spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino l'esecuzione di modifiche alla struttura e/o all'architettura esterna della costruzione;
- collocamento di ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;
- abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati di valore naturalistico o ambientale, anche su fondi privati e quando non sussistano le urgenze necessarie alla tutela della pubblica e privata incolumità;
- trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere e per le strutture ad essi connessi;
- installazioni di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati connessi, qualora si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39, ovvero individuati come beni storici dal PRG;
- rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave;
- opere temporanee, per attività di ricerca diretta del sottosuolo, che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito delle opere pubbliche ricadenti all'interno dei centri edificati;
- variazione della destinazione d'uso degli immobili con esclusione del mutamento di destinazione degli immobili dall'uso industriale ed artigianale in quello residenziale nelle zone territoriali omogenee "D" e "T" indicate nelle NTA
- realizzazione di recinzioni, ad eccezione di quelle dei fondi rustici;
- realizzazione di strade interpoderali o vicinali anche quando si preveda che il fondo naturale non venga semplicemente compattato e stabilizzato ma realizzato con materie artificiali di rivestimento.

Articolo 9

Opere soggette a comunicazione

Gli interventi interne alle costruzioni, non rientranti nella manutenzione ordinaria, sono soggette a comunicazione da presentare al Sindaco, a condizione che tale opere non comportino:

- pregiudizio alla statica dell'immobile;
- modifiche alla sagoma della costruzione;
- modifiche dei fronti prospicienti piazze o pubbliche vie;
- aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- realizzazione di soppalchi all'interno delle singole unità immobiliari, se non generano ambienti con altezza utile superiore a m. 1,50 o con superficie non superiore al 20% della superficie del vano a cui afferiscono ed in ogni caso non superiore a 6 mq.

Per gli immobili individuati quali beni storici ambientali o culturali o che ricadono nelle zone “A” del PRG, gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle originarie caratteristiche costruttive e tipologiche.

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nel caso di immobili assoggettati a vincolo ai sensi della L. 1089/39 ed agli immobili individuati come beni storici dal PRG;

Articolo 10

Depositi all'aperto

L'utilizzo di un'area come deposito all'aperto stabile o temporaneo di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale commerciale legittimamente insediata sul territorio, costituisce modifica delle caratteristiche ambientali del territorio ed è quindi soggetto a CONC a norma dell'art.1 della L.n.10/1977.

Sono pertanto soggetti a CONC i depositi all'aperto di materiali vari; materiali edili, nonché box prefabbricati, containers e simili.

Sono liberi, invece, i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zona rurale.

Articolo 11

Opere eseguibili d'urgenza

Possono essere eseguite senza autorizzazione o concessione 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.

Nel termine dei successivi sette giorni dalla comunicazione, il proprietario deve produrre una perizia, a firma di un tecnico abilitato alla progettazione, che giustifichi l'intervento effettuato, nonché la documentazione pertinente alle opere effettuate.

Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione di emergenza, le quali possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

Articolo 12

Interventi edilizi per variazione di destinazione d'uso

La compatibilità nell'ambito delle diverse destinazioni d'uso, anche ai fini di variazione della destinazione, è stabilita dalle N.T. di A. dello strumento urbanistico, dai regolamenti comunali, e dall'eventuale specifica normativa del settore.

Per variazione di destinazione d'uso degli immobili si intende l'intervento, con o senza opere, finalizzato al cambio della originaria destinazione residenziale

di una o più unità immobiliari, agli usi agibili consentiti dallo strumento urbanistico per le diverse zone territoriali omogenee e viceversa.

Gli interventi di cui al precedente punto sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione da parte del Sindaco, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 37/85, e con le procedure ivi previste.

Per diversa utilizzazione degli immobili o modifica della destinazione d'uso si intende l'intervento finalizzato al cambio funzionale di una o più unità immobiliari nell'ambito delle varie destinazioni non residenziali consentite dallo strumento urbanistico per le diverse zone territoriali omogenee.

Gli interventi di cui al precedente punto sono soggetti a comunicazione da parte dell'interessato corredata da relazione a firma di tecnico abilitato che asseveri la compatibilità del nuovo utilizzo rispetto alla destinazione consentita, dal PRG, nella zona omogenea in cui l'immobile ricade.

Le eventuali opere di manutenzione ordinaria ed interne, necessarie alla diversa utilizzazione devono essere oggetto di comunicazione con allegata relazione di un tecnico autorizzato in cui si evidenzia:

- il rispetto della vigente normativa igienico-sanitaria e di sicurezza;
- la descrizione delle eventuali opere edilizie da eseguire, finalizzate al nuovo uso;
- la descrizione della attuale destinazione e di quella prevista;
- la superficie lorda di pavimento dell'immobile.

Il Comune prende atto della comunicazione con l'emissione di apposita nota di riscontro.

CAPO II – ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

Articolo 13

Richiesta della concessione o dell'autorizzazione

La CONC o l'Autorizzazione può essere richiesta dal proprietario dell'area (o da un suo rappresentante o mandatario) oppure da altri soggetti che abbiano titolo per chiederla, quali il titolare di qualsiasi altro diritto reale (di servitù prediale, d'uso, di abitazione) o soggettivo che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento, nonché l'usufruttuario, per gli interventi di manutenzione, di consolidamento, di risanamento e di restauro, ed il locatario, per le opere di manutenzione.

Nel caso di immobili di proprietà dello Stato, la CONC o l'AUT possono essere richieste dal possessore dell'immobile.

Articolo 14

Adempimenti relativi alla concessione o all'autorizzazione

La domanda di CONC dev'essere redatta su carta legale indirizzata al Sindaco, sottoscritta sia dagli aventi titolo a norma di legge che dal Tecnico progettista.

Nell'istanza deve essere riportato il domicilio eletto dagli aventi titolo ed il loro codice fiscale e deve essere esplicitato l'impegno all'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e nelle leggi edilizie ed urbanistiche vigenti, nonché a comunicare, prima dell'eventuale inizio dei lavori, il nome del Direttore dei lavori e quello dell'impresa costruttrice.

Alla domanda deve essere allegato documento comprovante la titolarità del diritto per l'inoltro della richiesta di concessione, con allegata copia autenticata dei titoli di proprietà dell'immobile oggetto di richiesta di concessione;

Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista, e quell'attuale nel caso di opere in edifici esistenti, nonché i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientale, gli eventuali vincoli di P.R.G. ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio.

Nella domanda di CONC dev'essere inoltre dichiarata, attraverso l'elencazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previsto dal progetto, a quale classe di edifici esso appartiene al fine di applicare correttamente sia il contributo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione, di cui alla L.10/1977.

I documenti e gli elaborati di progetto, di cui agli articoli successivi, debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio:

- a) dalle persone per conto delle quali l'opera sarà eseguita (committente);
- b) dal proprietario del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile;
- c) dal progettista e dal direttore dei lavori se persona diversa dal progettista, i quali debbono essere professionisti, iscritti ai rispettivi Albi Professionali.

Sulla domanda di CONC, potrà essere designato l'esecutore dei lavori, il quale dovrà firmarla e firmarne gli allegati.

La designazione dell'esecutore dei lavori che, in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori, può essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori. L'esecutore deve indicare contestualmente all'AC il tecnico responsabile di cantiere.

Nel caso di un intervento edilizio (di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione) da «convenzionare» ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della L n.10/1977, il richiedente deve esprimere tale sua disponibilità nella stessa domanda di CONC, anche al fine di poter fruire del contributo di CONC ridotto, previsto dalla legge citata.

In tal caso, alla documentazione prescritta deve essere allegata una bozza di convenzione con la quale il concessionario s'impegna verso l'AC ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati.

Per le comunicazioni inerenti al progetto, il richiedente potrà eleggere domicilio presso il direttore dei lavori.

Articolo 15

Piani di attuazione degli strumenti urbanistici e Piani di lottizzazione

I Piani di Attuazione degli strumenti urbanistici e di Lottizzazione concernono le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione

indipendentemente dal numero di edifici da realizzare, essi sono soggetti ad autorizzazione sulla base di un apposito Piano Particolareggiato di Attuazione, ai sensi della L.R. 71/78 che deve essere approvato dal CC.

Oltre a quanto previsto dall'art. 12 dal presente R.E., alla domanda di lottizzazione dev'essere allegata la seguente documentazione in quattro copie:

- lo stralcio del P.R.G. con le previsioni per la zona in oggetto a scala non inferiore a 1:2000;
- gli eventuali vincoli e le servitù gravanti sull'area;
- le norme di attuazione che ne disciplinano l'utilizzazione edilizia;
- l'estratto catastale della zona allo studio e delle aree circostanti che, per caratteristiche tipologiche o per altri motivi, siano da considerare parte integrante della zona;
- l'elenco degli intestatari di ciascuna particella fondiaria interessata;
- il rilievo topografico quotato dell'area, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e del piano di spiccato dei singoli edifici previsti, a scala non inferiore a 1:500 e la delimitazione e l'estensione dei singoli lotti edificabili (frazionamento);
- la planimetria dello stato di fatto, a scala non inferiore a 1:500, con la individuazione degli elementi ambientali o storico-culturali presenti, nonché degli eventuali vincoli esistenti (idrogeologici, storico, artistici, ambientali o di altra natura);
- la planimetria dello stato di progetto, a scala non inferiore a 1:500, con indicato la rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione di quanto esiste e di quanto viene proposto, la destinazione dei fabbricati esistenti da conservare e dei fabbricati proposti, nonché le aree destinate all'urbanizzazione primaria e/o secondaria nella misura fissata dalle norme nazionali (DM n.1444/1968) o regionali vigenti, la rete dei servizi canalizzati, con gli allacciamenti alle reti esistenti o previste, le quote relative alla larghezza delle strade, ai distacchi tra fabbricati, alle altezze ed alle dimensioni degli edifici, agli arretramenti;
- elaborato planivolumetrico, a scala non inferiore a 1:200, con evidenziato la tipologia e le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
- il calcolo della volumetria globale o della superficie lorda di piano complessiva proposte, nei limiti della densità edilizia o dell'indice di sfruttamento fissati per la zona da lottizzare nel PRG e tenuto conto delle eventuali trasformazioni e modificazioni da apportare agli edifici esistenti e/o l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria e della prevista per ciascun edificio residenziale e di ciascuna costruzione od impianto destinato ad usi diversi;
- la dimostrazione numerica della conformità alle norme di ciascun parametro di edificazione e della loro reciproca congruità;
- i calcoli relativi alla dotazione di parcheggi in conformità agli standards urbanistici.
- la toponomastica, l'orientamento e le alberature esistenti o proposte;
- la convenzione ai sensi dell'art.14 della L.R.71/78 e dell'art.28 della L.1150/42 che dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art.4 della

legge 29 settembre 1964, n.847 e dall'art.44 della legge 22 ottobre 1971, n.865;

- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al comune;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni;
- relazione tecnico - urbanistica sui caratteri e l'entità dell'intervento, sulla soluzione proposta e sulle tipologie edilizie adottate per l'insediamento proposto;
- la corresponsione della quota di contributo di cui all'art.5 della legge 28 gennaio 1977, n.10 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico 31 maggio 1977 all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare;
- ove lo strumento urbanistico generale prevede la possibilità di reperire al di fuori della Lottizzazione le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, l'aliquota delle aree da cedere al comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art.14 della legge 28 gennaio 1977,n.10.

Debbono essere inoltre indicati, in apposite tavole le rettifiche di confine; le compensazioni fra proprietari; la ripartizione degli oneri urbanizzativi tra quanti vi sono obbligati e quant'altro è necessario al fine di realizzare l'edificazione programmata.

Nel caso d'insediamenti in tutto od in parte produttivi e nel caso d'insediamenti abitativi i cui liquami non debbano recapitarsi nella fognatura comunale, in aggiunta alla documentazione precedente si debbono produrre la documentazione tecnica e l'impegnativa richieste da eventuali norme regionali, miranti a garantire l'osservanza delle norme vigenti in materia di scarichi.

I Piani Particolareggiati ed i Piani di Lottizzazione sono approvati con delibera del consiglio comunale, entro novanta giorni dalla loro presentazione.

Ottenuto il nulla osta alla lottizzazione, ai sensi della legislazione vigente, il Sindaco procede alla stipula con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.

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.

Articolo 16

Documenti ed elaborati da produrre per il rilascio della concessione edilizia

Oltre a quanto previsto dall'art.14 del presente R.E. i documenti da produrre per la richiesta di concessione edilizia sono:

- dettagliata relazione tecnica illustrativa delle opere da realizzare;
- certificato di destinazione urbanistica, nonché di allineamento stradale e quote e/o delimitazione di zona rilasciati, ove necessario, dai competenti uffici tecnici comunali;
- corografia della zona in scala non inferiore a 1:10.000;
- stralcio dello strumento urbanistico vigente, a scala non inferiore a 1:2.000, riferito alla zona interessata;
- stralcio dell'elaborato planovolumetrico di progetto dell'eventuale piano esecutivo vigente (ove esistente);
- certificato catastale di data non anteriore a mesi sei ed estratto del foglio di mappa con indicate le particelle interessate;
- planimetria nella quale si rileva la corrispondenza tra la superficie dell'area oggetto di intervento, individuate su base cartografica aerofogrammetrica dello strumento urbanistico vigente o adottato e quella catastale di cui al foglio di mappa interessato (farà parte integrante del suddetto elaborato una planimetria nella quale sono individuate le eventuali delimitazioni di zona e gli allineamenti stradali);
- documentazione fotografica del lotto e/o dell'edificio interessato, corredate da planimetria con indicati i punti di vista;
- planimetria quotata del lotto in scala a 1:500 dalla quale risulti: l'ubicazione dell'immobile oggetto della richiesta di concessione e/o delle opere da eseguire, il nome e la larghezza delle strade esistenti, le aree confinanti, le altezze, le sagome e le distanze dagli edifici circostanti, le eventuali servitù attive e passive, la posizione di eventuali manufatti o elementi del paesaggio storico agricolo usticese (muri a secco, terrazzamenti), alberature esistenti, l'eventuale presenza di elementi di arredo urbano (edicole, lapidi, recinzioni, pavimentazioni, ecc.), l'indicazione degli accessi carrabili e pedonali previsti;
- planimetria di progetto quotata dell'area di pertinenza o dell'area interessata agli interventi alla scala non inferiore a 1:200 recante:
- la sagoma quotata delle opere e/o degli edifici progettati, con riportate le proiezioni orizzontali delle parti aggettanti e/o balconi;
- l'indicazione delle distanze minime delle opere e dei "fronti degli edifici" dai confini e dai fabbricati limitrofi, nonché le distanze tra le pareti finestrate e quelle degli edifici antistanti;
- l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione e gli usi delle aree esterne;
- le quote altimetriche di progetto del lotto relazionate a quelle indicative delle aree limitrofe;
- l'indicazione delle eventuali murature di sostegno e delle recinzioni;
- lo schema degli impianti a rete sino ai punti di connessione con le reti esistenti o previste.
- planimetrie quotate, alla scala non inferiore ad 1:100, dei singoli piani con l'indicazione della destinazione d'uso dei singoli ambienti e della loro altezza utile;
- sezioni verticali quotate rappresentanti le linee di maggiore importanza o di massima pendenza, estese a monte e a valle per almeno mt. 10 rispetto

all'area di intervento, contenenti la configurazione del terreno prima e dopo la sistemazione di progetto;

- prospetti quotati, alla scala non inferiore ad 1:100, di tutte le facciate dell'edificio, ivi compresi quelli prospicienti cortili, chiostrine, pozzi di luce etc, con l'indicazione delle quote di calpestio dei singoli piani, delle coperture, tutte riferite alle quote stradali e alle sistemazioni esterne di progetto;
- descrizione ed eventuale campionatura dei materiali e dei colori da utilizzare per le finiture esterne (ove necessario);
- progetti degli impianti previsti, redatto in conformità alla normativa vigente, accompagnati da una relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle opere previste, con planimetria descrittiva a scala adeguata dei locali tecnici, nella quale vanno riportate le caratteristiche tecniche degli impianti;
- grafici relativi alle modalità di smaltimento dei liquami e/o dell'emissione in atmosfera;
- grafici relativi alla realizzazione delle condotte di scarico e dello smaltimento delle acque reflue;
- computo dei dati metrici di progetto da predisporre sia per la verifica della compatibilità delle opere previste con i parametri stabiliti nello strumento urbanistico, che per la determinazione degli oneri di cui all'art.3 della L. 10/77;
- relazione tecnica avente per oggetto la descrizione dei sistemi previsti per contenere i consumi energetici, in ottemperanza alle disposizioni di legge vigenti (ove necessario)
- dichiarazione del progettista attestante la conformità delle opere previste alle disposizioni contenute nella L.13/89, D.M. 236/89, D.P.R. 503/96 e successive modifiche ed integrazioni (superamento delle barriere architettoniche);
- se richiesti devono essere descritte, tramite specifici elaborati grafici a scala adeguata, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità ed adattabilità, di cui alla normativa L.13/89 D.M. 236/89 e D.P.R. 503/96 e successive modifiche ed integrazioni;
- progetto degli impianti ai sensi della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero dichiarazione del progettista sulla non obbligatorietà della presentazione dei suddetti elaborati.

Quando è richiesto dalle NTA del PRG l'elaborato di progetto del Riordino del fondo deve essere prodotto a scala non inferiore a 1:500, e deve indicare con chiarezza la tipologia ed i caratteri degli interventi di recupero e sistemazione che si vogliono realizzare, supportati da documentazione fotografica e, se necessario, storica.

Tutti gli elaborati grafici, da presentare in 5 copie, devono essere redatti in formato UNI A4 mm. 210x297, o multipli, ed essere predisposti e sottoscritti da tecnici abilitati alla progettazione regolarmente iscritti ai relativi Albi o Collegi professionali, così come disposto dalla vigente normativa nell'ambito

delle rispettive competenze professionali, ed essere inoltre sottoscritti dai richiedenti.

Per le concessioni onerose, all'istanza deve essere allegato anche un prospetto dimostrativo del "volume edificato" al fine di determinare la quota di contributo per le opere di urbanizzazione, nonché un prospetto delle "superfici" necessarie per il calcolo della quota di contributo relativa al costo di costruzione.

In caso di concessioni convenzionate, alla richiesta di concessione deve essere allegato lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente, previ accordi con l'Amministrazione comunale. Tale atto deve essere trascritto nei pubblici registri prima del rilascio della concessione immobiliari, nelle forme di legge a cura del richiedente.

Per i depositi all'aperto alla domanda di CONC debbono allegarsi in duplice copia:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'area che s'intende adibire a deposito;
- uno stralcio del P.R.G. da cui sia possibile desumere la destinazione d'uso, i vincoli di varia natura;
- una relazione illustrativa che precisi la durata del deposito e la natura dei materiali che s'intendono depositare, perché l'AC possa valutare la possibile incidenza dell'intervento sulle caratteristiche dell'ambiente, sulla sicurezza del traffico, sulle condizioni igieniche della zona ecc.;
- un atto unilaterale d'obbligo in cui il richiedente s'impegna a rimuovere il deposito a proprie cure e spese, su semplice invito o su ingiunzione dell'AC motivata da insindacabili motivi, anche prima della scadenza del termine a suo tempo eventualmente concesso ed a ripristinare lo stato ambientale precedente.

Nel caso in cui la richiesta di concessione riguardi immobili assoggettati a vincoli imposti dalle leggi vigenti, le prescritte approvazioni o N.O. possono, in casi particolari, essere richiesti dall'Ufficio tecnico prima del parere della Commissione Edilizia, e comunque, essere acquisiti dall'Ufficio prima dell'eventuale rilascio della concessione, e nel rispetto delle procedure previste dalla legislazione vigente.

Articolo 17

Documenti ed elaborati da produrre per il rilascio dell'autorizzazione edilizia

Oltre a quanto previsto dall'art.14 dal presente R.E., i documenti, da produrre per la richiesta dell'autorizzazione sono:

- relazione tecnica illustrativa delle opere da realizzare;
- corografia della zona in scala non inferiore a 1:2.000;
- stralcio dello strumento urbanistico vigente riferito alla zona interessata;

- certificato catastale con data non anteriore a mesi sei ed estratto del foglio di mappa con indicate le particelle interessate;
- documentazione fotografica del lotto e/o dell'edificio interessato, corredata da planimetria con indicati i punti di vista.

Devono altresì essere allegati tutti gli elaborati tecnici, tra quelli del seguente elenco, necessari per la progettazione e la descrizione dell'intervento:

- planimetrie quotate alla scala 1:100 o 1:50 dell'immobile con l'indicazione delle opere da eseguire e della destinazione d'uso degli ambienti;
- descrizione ed eventuale campionatura dei materiali e dei colori da utilizzare per le finiture esterne (ove necessario);
- progetti degli impianti previsti, redatto in conformità alla normativa vigente, accompagnati da una relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle opere da eseguire, con planimetria descrittiva a scala adeguata dei locali tecnici, nella quale vanno riportate le caratteristiche tecniche degli impianti;
- grafici relativi alle modalità di smaltimento dei liquami e/o dell'emissione in atmosfera;
- grafici relativi alla realizzazione delle condotte di scarico e dello smaltimento delle acque reflue;
- relazione tecnica avente per oggetto la descrizione dei sistemi previsti per contenere i consumi energetici, in ottemperanza alle disposizioni di legge vigenti (ove necessario)
- dichiarazione del progettista attestante la conformità delle opere previste alle disposizioni contenute nella L.13/89, D.M. 236/89, D.P.R. 503/96 e successive modifiche ed integrazioni (superamento delle barriere architettoniche);
- se richiesti devono essere descritte, tramite specifici elaborati grafici a scala adeguata, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità ed adattabilità, di cui alla normativa L.13/89 D.M. 236/89 e D.P.R. 503/96 e successive modifiche ed integrazioni;
- progetto degli impianti ai sensi della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero dichiarazione del progettista sulla non obbligatorietà della presentazione dei suddetti elaborati.

Quando è richiesto dalle NTA del PRG l'elaborato di progetto del Riordino del fondo deve essere prodotto a scala non inferiore a 1:500, e deve indicare con chiarezza la tipologia ed i caratteri degli interventi di recupero e sistemazione che si vogliono realizzare, supportati da documentazione fotografica e, se necessario, storica.

Per gli edifici ad uso produttivo, devono essere evidenziate le opere e gli accorgimenti finalizzati a rendere conformi gli scarichi alle normative vigenti;

Per gli interventi di demolizione a carattere autonomo la domanda inerente deve essere corredata da:

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione
- dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le
- eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
- il rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
- relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
- indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.

Quando richiesto dalle NTA del PRG, gli elaborati di progetto del Riordino del fondo deve essere prodotto a scala non inferiore a 1:500, e deve indicare con chiarezza la tipologia ed i caratteri degli interventi di riqualificazione che si vogliono realizzare, se necessario, supportati da documentazione storica.

Tutti gli elaborati grafici, da presentare in 5 copie, devono essere redatti in formato UNI A4 mm. 210x297, o multipli, ed essere predisposti e sottoscritti da tecnici abilitati alla progettazione regolarmente iscritti ai relativi Albi o Collegi professionali, così come disposto dalla vigente normativa nell'ambito delle rispettive competenze professionali, ed essere inoltre sottoscritti dai richiedenti.

Nel caso in cui la richiesta di autorizzazione riguardi immobili assoggettati a vincoli imposti dalle leggi vigenti le prescritte approvazioni o Nulla Osta possono, in casi particolari, essere richiesti dall'ufficio tecnico in sede di istruttoria, e comunque, essere acquisite prima dell'eventuale rilascio dell'autorizzazione.

Articolo 18

Documentazione da produrre a corredo della comunicazione

La comunicazione per la esecuzione delle opere deve essere indirizzata al Sindaco contestualmente all'inizio dei lavori, dal proprietario o dagli aventi titolo dell'unità immobiliare, corredata da dettagliata relazione tecnica, se necessario accompagnata da elaborati grafici a scala adeguata, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti, una volta verificate le condizioni di cui ai precedenti artt. 16 e 17 e che vengano conservate le caratteristiche esistenti dei manufatti.

Per le opere interne che comportano la modifica del numero e l'ampliamento delle superfici utili dei vani e dei servizi igienico sanitari oltre a quanto specificatamente previsto per ogni tipo di intervento debbono essere analiticamente calcolati ed indicati:

- l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari
- la superficie netta di ciascun vano;

- la superficie totale netta di ogni unità immobiliare con le relative pertinenze (balconi, verande, terrazze, androne, garage, cantine, depositi, etc);
- il calcolo della superficie coperta e del volume degli edifici.

Inoltre deve essere prodotto l'estratto autentico di mappa con l'indicazione dei dati catastali.

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Articolo 19

Occupazione temporanea di suolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, suolo o spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione del Sindaco.

La richiesta di autorizzazione deve contenere: le generalità del richiedente, gli estremi della concessione od autorizzazione relativa all'intervento in corso, le ragioni della richiesta, la presumibile durata dell'occupazione, i dati planimetrici e catastali dell'area del cantiere, i disegni ed i documenti necessari a motivare la richiesta, la superficie che si intende occupare e le opere che si vogliono erigere.

Il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio tecnico, si determina sulla richiesta. Tale determinazione viene notificata al richiedente entro 30 gg.

In caso di approvazione, il Tecnico comunale deve redigere un verbale controfirmato dall'esecutore delle opere contenente la descrizione dettagliata dello stato dell'area al momento della consegna all'occupante.

L'occupazione di suolo pubblico è a titolo oneroso, ed è subordinata al pagamento di una tassa di occupazione ed al versamento di un deposito cauzionale atto a garantire, a lavori ultimati, il ripristino del suolo pubblico eventualmente danneggiato.

Entro 90 gg. dall'avvenuto ripristino, la cauzione viene restituita in toto o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito o meno a regola d'arte.

Articolo 20

Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico e Passi carrabili

L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere autorizzata dall'AC, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Sono ammesse in particolare: la creazione d'intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati nonché la costituzione di pese pubbliche.

Nel relativo atto, a rilasciarsi ad autorizzazione avvenuta nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente all'AC, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente RE.

Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi s'intende svolgere.

CAPO II – RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE

Articolo 21

Esame delle richieste di CONC o di autorizzazione e delle denunce

Nel caso di interventi soggetti a CONC o ad autorizzazione, i progetti debbono essere esaminati per quanto di competenza dall'UTC, dalla CE e dall'Ufficiale Sanitario.

Il tecnico dell'UTC responsabile del procedimento, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione dell'istanza, può richiedere in unica soluzione eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa, comporterà l'apposizione di una nuova

data sull'istanza. Da tale nuova data ha inizio il termine di legge per il rilascio del provvedimento.

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta dall'UTC entro quarantacinque giorni; il

responsabile del procedimento, contestualmente alla formulazione del parere, dovrà apporre su tutti i documenti e gli elaborati il proprio timbro e la propria firma.

L'esame della CE deve avvenire entro i successivi quarantacinque giorni.

Il rilascio della CONC o dell'autorizzazione da parte del Sindaco è subordinato all'acquisizione di tali pareri nonché delle autorizzazioni speciali cui eventualmente fossero soggette le opere o gli interventi richiesti. Il parere della CE non è vincolante.

Nel caso di interventi soggetti a semplice comunicazione, la elencazione e/o la descrizione

delle opere debbono essere esaminate dall'UTC il quale, ove ne avverta l'esigenza, potrà chiedere il parere dell'Ufficiale Sanitario. Nel caso in cui l'UTC ravvisi che le opere descritte od elencate possano configurare un intervento soggetto a CONC o ad AUT proporrà al Sindaco i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.

Articolo 22

Comunicazione dell'esito

La CONC viene rilasciata dal Sindaco con atto scritto entro 120 gg. dalla data di presentazione della domanda, dopo aver acquisito i pareri dell'UTC, dell'Ufficiale Sanitario e della CE e ad avvenuto pagamento degli oneri d'urbanizzazione secondo le modalità previste. A tal fine il Sindaco deve notificare al richiedente, con apposita lettera, la entità e le modalità di pagamento degli oneri d'urbanizzazione e del costo di costruzione (o delle quote sostitutive); nonché i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori ed ogni altro elemento concernente la loro conduzione.

Ove ricorrano le condizioni per l'esenzione parziale o totale dal pagamento degli oneri urbanizzativi o del contributo di costruzione, debbono citarsi, nell'atto di CONC, le norme di legge, di regolamento e d'attuazione del P.R.G. che consentono tale esenzione.

Entro il termine di cui al precedente comma viene comunicato all'interessato l'eventuale rifiuto motivato della CONC.

Decorsi 120 giorni dalla presentazione della domanda, le opere sono da intendersi assentite a tutti gli effetti. In tali casi il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

Nel caso in cui i lavori non abbiano inizio entro un anno dalla data di formazione del silenzio-assenso, la CONC tacitamente assentita decade ad ogni effetto.

La CONC, oltre a contenere il visto dell'Ufficiale Sanitario e gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, può contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive e d'introdurre modifiche al progetto presentato.

La CONC e la copia vidimata del progetto da eseguire, restituita dall'AC, dovranno essere tenute nel luogo di lavoro ed esibite agli agenti preposti al controllo.

Articolo 23

CONC gratuita o ridotta

A norma dell'art.9 della L.n.10/1977 la CONC é gratuita per i seguenti interventi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della L.n.153/1975;

- b) per gli interventi di ristrutturazione, purché non comportino aumento della superficie utile di piano e/o mutamento della destinazione d'uso e purché il concessionario s'impegni, mediante convenzione od atto unilaterale d'obbligo, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordato con l'AC, oltre che concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di ristrutturazione, nonché per gli interventi di ampliamento (in misura non superiore al 20%) di edifici unifamiliari;
- d) per gli impianti, le attrezzature e le opere pubbliche o d'interesse generale realizzate dagli enti
- e) istituzionalmente competenti; nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati,
- f) in attuazione di strumenti urbanistici;
- g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Qualora, nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso delle opere di cui al precedente punto, a) venga mutata, l'esenzione decade, ed il concessionario deve pagare il contributo di CONC nella misura massima dovuta, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'AC.

Il concessionario non è tenuto al pagamento della quota dei costi di costruzione nel caso di edilizia convenzionata secondo l'art.7 della L.11.10/1977 e nel caso d'interventi riguardanti immobili dello Stato, e nei casi previsti dall'art.42 della L.R.n.71 del 27/12/1978.

La CONC è inoltre gratuita per i seguenti interventi di:

- adeguamento igienico, tecnologico e funzionale;
- consolidamento e di risanamento igienico;
- restauro e di risanamento conservativo;
- demolizione;
- deposito all'aperto.

Articolo 24

CONC per edifici non residenziali

La CONC relativa a costruzioni impianti destinati ad attività industriali o artigianali (per la trasformazione dei beni e la prestazione di servizi) è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano alterate dall'intervento.

L'incidenza di tali opere è deliberata dal CC in base ai parametri definiti dalla Regione, secondo quanto disposto dall'art.10 della L.n.10/1977.

La CONC a costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota, non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, deliberata dal CC in relazione ai diversi tipi di attività.

Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso dei fabbricati venga mutata, il Concessionario deve pagare il contributo di CONC nella misura massima dovuta, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dall'AC.

Articolo 25

Attuazione diretta delle opere di urbanizzazione

Nel caso in cui il Concessionario abbia chiesto di potere realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, egli deve confermare tale disponibilità al Sindaco, dopo che gli sarà stato notificato, seguendo le procedure fissate da eventuali norme regionali, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione a suo carico.

In tal caso il Concessionario é tenuto a presentare il progetto esecutivo ed il computo metrico stimato delle opere.

L'AC si pronunzia sulla loro ammissibilità dopo averne valutata la convenienza nel pubblico interesse ed avere accertato che esse non siano già incluse in programmi comunali di attuazione diretta.

In caso di assenso l'AC fissa i modo ed i tempi di realizzazione delle opere, le eventuali prescrizioni, le garanzie finanziarie da produrre al fine di un puntuale adempimento dei relativi obblighi, nonché l'entità del contributo di CONC residuo, dedotto l'ammontare delle opere che verranno eseguite dal Concessionario.

Articolo 26

Rilascio della CONC

Il rilascio della CONC é subordinato ai seguenti adempimenti da parte del Concessionario:

presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria civica, degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateazione);

presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria civica, del costo di costruzione (salvo il caso di CONC gratuita) o della prima rata (nel caso di rateazione);

per gl'interventi relativi ad edifici produttivi, l'attestato deve concernere, invece, l'avvenuto versamento delle quote (o della prima rata) dovute per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti (quota ecologica) e per il ripristino dei luoghi alterati (quota ambientale), sostitutive del costo di costruzione.

Per gli effetti degli articoli 32 e 41 della L n.1150/1942 nonché degli artt.6,7 e 10 della L n. 765/1967 e degli artt.15 e 17 della L n.10/1977, il committente titolare della (CONC), il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella CONC.

2. Pertanto, le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente denunciate all'AC dal richiedente e dagli interessati.

Articolo 27

Carattere della CONC

La CONC è personale, cioè vale per il Concessionario al quale essa risulta intestata; essa è però

trasferibile ai successori od aventi causa (subentranti), purché ne richiedano tempestivamente il cambio d'intestazione.

Il cambio d'intestazione dev'essere chiesto su carta legale, allegando un documento che comprovi la legittimità della volturazione.

Il cambio d'intestazione non altera il decorso dei termini d'inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di CONC volturato.

Salvo i casi di annullamento esplicitamente elencati in apposito articolo la CONC è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati.

Articolo 28

Pubblicità della CONC

L'atto di CONC notificato al richiedente deve essere affisso all'Albo Pretorio comunale per quindici

giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.

Chiunque può prendere visione del progetto esibito ed approvato, dall'estratto verbale della CE relativo allo stesso, nonché di tutti gli altri atti e documenti inerenti la richiesta di CONC e può impugnare il provvedimento del Sindaco.

L'affissione dell'atto di CONC all'Albo Pretorio comunale non fa decorrere i termini per l'impugnazione.

Articolo 29

Impugnazione della CONC

Il richiedente della CONC può ricorrere contro il provvedimento di diniego entro 60 giorni dalla sua notifica, presentando ricorso al TAR nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi.

Gli eventuali interessati possono inoltre esperire i rimedi giurisdizionali entro 60 giorni dalla data in cui l'atto di CONC è stato portato a conoscenza del pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio.

Articolo 30

Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi

1. La CONC costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti.

La CONC, pertanto, non esonera il concessionario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto specifica autorizzazione.

Articolo 31

Scadenza della CONC

La CONC ha validità di 12 (dodici) mesi dalla data del rilascio e decade se le opere non vengono iniziate entro questo termine; l'inizio dei lavori oltre la data indicata richiede una nuova CONC conforme alle norme in vigore nell'epoca in cui si chiede il rinnovo.

Salvo diversa prescrizione della CONC, le opere autorizzate debbono essere completate entro tre anni dalla data di inizio lavori; una maggior durata può essere accordata per opere pubbliche nonché per opere di notevole dimensione o che richiedano particolari tecniche costruttive.

Il rinnovo della concessione è gratuito, salvo eventuale conguaglio dell'importo degli oneri di urbanizzazione all'atto del rinnovo stesso.

Articolo 32

Annullamento della CONC

La CONC può essere annullata quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni del PRG o che ne costituiscono violazione ai sensi dell'articolo 7 L.n.765/1967.

In particolare la CONC può essere annullata:

- quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;
- quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e di regolamento o quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto di CONC;
- quando si sia modificato arbitrariamente il progetto approvato;
- quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
- quando, subentrando nuove previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate.

Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.

L'ordinanza di annullamento deve contenere la contestazione del fatto, la comunicazione dell'annullamento, l'ordine di sospendere i lavori, l'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento, le sanzioni deliberate.

L'eventuale rinnovo della CONC potrà essere rilasciato quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

TITOLO III PROGETTAZIONE DELLE OPERE

CAPO I – REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI

Articolo 33

Dimensione e dotazione minima degli alloggi

Gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima in conformità al DM 5/7/1975

Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, da una cucina anche in nicchia e da almeno un bagno con vaso, bidè, lavabo, nel quale potrà alloggiarsi anche il lavello e la lavanderia.

Il numero dei locali di servizio dev'essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio é destinato.

Articolo 34

Classificazione dei locali

I locali che le costituiscono sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in 3 categorie: **A1** e **A2** e **A3**.

La categoria **A1** comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva (attività ricettiva e socio sanitaria, ecc.);
- b) alloggi mono-vano.

La categoria **A2** comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico e tecnici e servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

La categoria **A3** comprende:

uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici, laboratori artigianali, laboratori di analisi, attività commerciali costituenti porzioni dei locali di categoria **A2** descritti al punto a), ad esse comunicanti.

I locali nei quali la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni si suddividono in **S1**, **S2**, **S3**.

Il tipo **S1** comprende i servizi igienici e bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo **S2** comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c) depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderie e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso;
- h) sottotetti praticabili.

Il tipo **S3** comprende:

- a) corridoi e disimpegni inferiori a 12 mq ed inferiori a ml 8 di lunghezza;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 6 mq;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

Saranno dichiarate agibili, ancorché accessori di unità immobiliari dichiarate abitabili, i locali di cui alla lettera **S2** punti c), d), e), f), g) e h), ed **S3** punti b) e d).

Articolo 35

Caratteristiche dei locali di abitazione

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di nuova edificazione.

Fermo restando le norme di settore per le specifiche destinazioni, se non altrimenti indicato nelle NTA, i locali devono avere le seguenti caratteristiche:

Altezze minime

Locali di categoria A1:

L'altezza minima interna utile netta dei locali classificati come **A1** nel precedente articolo non deve essere inferiore a m 2.70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

I locali destinati ad abitazione devono avere il calpestio del pavimento posto ad una quota elevata di cm 80 rispetto a quella del marciapiede, corrispondente o del piano di sistemazione esterno.

Può essere ammessa deroga a tale altezza, con un minimo di cm 20, purché vengano previsti idonei accorgimenti miranti all'isolamento del piano abitabile dal terreno circostante.

E' ammessa, altresì, la deroga, nel rispetto del minimo di cm. 20, nel caso di terreni con giacitura inclinata la cui pendenza superi il 20%, e nei casi di realizzazione di corpi edilizi aggiuntivi in aderenza con edifici rurali storici, come previsti all'art.61 delle NTA del PRG, purché vengano previsti idonei accorgimenti miranti all'isolamento del piano abitabile dal circostante terreno.

Locali di categoria **A2**:

L'altezza minima interna utile netta dei locali classificati come **A2** nel precedente art. 34 non deve essere inferiore a m 3.50, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici e dalle NTA del PRG.

Locali di categoria **A3**:

L'altezza minima interna netta per i locali classificati come **A3** nel precedente art. 34 non deve essere inferiore a m 2.40.

I locali di categoria **A2** ed **A3** nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, devono essere dotati di impianti appositi di aerazione o condizionamento.

Locali di categoria **S**:

L'altezza minima interna dei locali classificati nella categoria **S1** ed **S2**, con esclusione dei punti a), g) e h), non deve essere inferiore a m 2.40.

Per i locali S2 punto c) ed e) ed S3 punto b) e d), da realizzare nelle zone "E" del PRG, prevalgono le limitazioni di cui all'art., 26 delle NTA del PTP.

Superfici minime e caratteristiche

Locali di categoria **A1**, punti a) e b):

- per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi;
- tutti i locali **A1** devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9.00;
- i locali di categoria **A1** adibiti a camera da letto devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14 se per due persone;
- quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14;
- i locali **A1** destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5,00;
- in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, in comunicazione diretta con altro locale soggiorno di superficie minima pari a mq 14;

- l'alloggio monovano, se per una persona, deve avere una superficie utile abitabile minima, comprensiva di servizi non inferiore a mq 28 e non inferiore a mq 38, se per due persone.

I locali di categoria **A2** e **A3** devono rispettare le eventuali prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria **S** devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria **S1** non possono avere accesso diretto dai locali di categoria **A** se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) dotati di più servizi igienici; in tal caso almeno un servizio deve rispettare le caratteristiche precedenti mentre gli altri possono avere accesso ai locali cui sono specificatamente attribuiti.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria **S1** dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia, i cui elementi devono essere provvisti di chiusura idraulica..

Tutti i locali classificati come **A3** e **A2** punti 1), 3) e 4) nel precedente articolo devono essere forniti di locali di categoria **S1**, di cui almeno uno di essi deve avere una dimensione tale da potere essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie, costituiti da wc e anti wc con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso, ed all'utenza che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso e devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 1.50, realizzati in materiale impermeabile e facilmente lavabile.

La superficie minima per un wc è di mq 1.20 e la larghezza minima di m 0.90.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico, devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali **S1** tali da consentirne l'utilizzo anche da parte di persone con ridotte od impedito capacità motorie.

Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche tali da consentire il facile accesso da parte di persone con ridotta impedita capacità motoria.

I locali **S2** di cui al punto g) del precedente articolo, devono avere dimensioni e caratteristiche, specifiche per il tipo di allevamento praticato e rispettare la legislazione vigente in materia.

Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali facenti parte della categoria **A** devono fruire di aerazione o illuminazione naturale diretta da spazi liberi.

I locali di categoria **A1** devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

I parametri specifici sottoelencati possono essere derogati in caso di esigenze motivate dall'adeguamento ai caratteri formali dell'edilizia storica rurale esistente, ed in particolare per le costruzioni da realizzare come corpi edilizi

aggiuntivi in aderenza con edifici rurali storici, come previsti all'art.61 delle NTA del PRG.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali di categoria **A2** e **A3** per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria **A1**, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici; quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo area opportunamente captata e con requisiti igienici specifici.

I locali di categoria **S** possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da chiostrine, cortili ecc., salvo le centrali termiche.

I locali di categoria **S1** devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio diretto dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

Protezione delle costruzioni dall'umidità

In tutte le costruzioni si devono adottare provvedimenti, atti ad impedire che l'umidità del terreno risalga dalle fondazioni alle murature ed ai pavimenti soprastanti. I dispositivi con cui viene soddisfatto tale requisito, devono essere descritti nel progetto attraverso gli elaborati necessari a dimostrare, nelle diverse situazioni di insediamento, le caratteristiche e le prestazioni delle soluzioni proposte.

Articolo 36

Soppalchi e soffitti inclinati

In corrispondenza dei locali di categoria **A1**, **A2**, **A3**, **S**, possono essere realizzati solai intermedi (soppalchi), con le limitazioni dimensionali appresso specificate:

estensione max pari al 40% della superficie del locale interessato se è assicurata un'altezza libera minima sottostante al soppalco pari a m. 2,70 (la superficie del soppalco non può essere complessivamente maggiore di mq 30 per singola unità immobiliare).

estensione max pari al 25% del locale interessato se è assicurata un'altezza libera minima sottostante al soppalco pari a m. 2,00 (la superficie del soppalco non può essere complessivamente maggiore di mq 20 per singola unità).

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media sia pari a m. 2,70 con un minimo assoluto di ml 1.80, e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti dimensionali indicati negli articoli precedenti.

Articolo 37

Piani interrati e seminterrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano in tutto o in parte, al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

Negli edifici di nuova costruzione, non possono essere considerati abitabili i locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna.

In ogni caso devono essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità.

I locali dei piani interrati non possono, essere utilizzati come locali di categoria **A1**.

Tali piani possono essere adibiti a locali di tutte le altre categorie, con esclusione del punto g) della categoria **S2**, a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento delle acque reflue al fine di evitare inconvenienti di carattere igienico.

L'amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Articolo 38

Sottotetti

I locali sotto tetto possono essere abitabili e/o non abitabili.

I sottotetti non vengono computati nel volume utilizzato se l'altezza massima al colmo non supera m 2.30 di altezza misurato tra il colmo del tetto e l'estradosso del sottostante solaio piano.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto abitabili e/o agibili o praticabili può avvenire esclusivamente mediante lucernari e/o con finestre da sottotetto, ad esclusione degli abbaini e simili, ricavate nelle falde del tetto stesso.

La dimensione dei lucernari non può, di norma, superare 0.40 mq ogni 30 mq di superficie sotto tetto e la dimensione delle asole o finestre sotto tetto non può, di norma, superare 1/15 della superficie della copertura a tetto.

I locali sotto tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui ai precedenti artt. 34 e 35 riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Articolo 39

Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite

Al fine di garantire l'accesso alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive e uditive, i luoghi e le costruzioni da sottoporre a particolare disciplina, ad integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente regolamento sono:

- tutte le costruzioni o quantomeno per le parti di esse ove per la funzione collettive svolta l'accesso delle persone fisicamente impedite appaia possibile e/o conveniente;
- gli spazi di ogni altra costruzione, coperti o scoperti, dove, causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi da parte di tutti.

Articolo 40

Edifici per il ricovero degli animali

Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione e non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni, non abbiano accesso da essi, non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprano finestre di abitazione a distanza minore di m.3 e siano posti ad una distanza non inferiore a m.15 dalla pubblica via.

Le stalle e le scuderie devono avere un'altezza non minore di m.3 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate, al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas, finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti.

Le stalle e le scuderie devono avere dimensioni e caratteristiche a norma della legislazione vigente in materia.

Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie annesse valgono le prescrizioni del RD n 1265/1934, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonché le norme dell'apposito articolo.

CAPO II – REQUISITI DEGLI ORGANISMI EDILIZI

Articolo 41

Scale

Le scale devono presentare un andamento continuo ed omogeneo per tutto il loro sviluppo, e devono essere realizzati in conformità alle norme antincendio.

Le rampe devono contenere possibilmente lo stesso numero di gradini con la stessa alzata e pedata, caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata.

Le porte con apertura verso la scala devono avere uno spazio antistante di adeguata profondità;

le scale devono essere dotate di parapetto atto a costituire difesa verso il vuoto di altezza minima di cm 100 ed essere non attraversabile da una sfera di diametro di cm 10 e di un corrimano a seguire, che deve essere posto ad un'altezza compresa tra cm 90 e cm 100.

Il corrimano su parapetto o parete piena deve essere distante da essi almeno cm 4.

Nel caso in cui è opportuno prevedere un secondo corrimano, questo deve essere posto, ad un'altezza di cm 75.

Le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di cm 80.

Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico, devono avere i seguenti ulteriori requisiti:

- una larghezza minima della rampa di cm 120;
- una pendenza limitata e costante per l'intero sviluppo della scala;
- i gradini devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minima di cm 30): la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra cm 62 e 64;
- i gradini delle scale, devono avere una pedata antisdrucchiole, presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato;
- un segnale al pavimento (fascia di, materiale diverso o comunque percepibile anche da parte dei non vedenti), situato almeno a cm. 30 dal primo e dall'ultimo scalino, deve indicare l'inizio e la fine della rampa;
- il corrimano deve essere installato su entrambi i lati;
- i corrimano devono essere di facile presa e realizzati con materiale resistente e non tagliente;
- in corrispondenza delle interruzioni del corrimano, questo deve essere prolungato di cm 30 oltre il primo e l'ultimo gradino;
- in caso di utenza prevalente di bambini si deve prevedere un secondo corrimano ad altezza proporzionata;
- la larghezza delle rampe e dei pianerottoli deve permettere il passaggio contemporaneo di due persone ed il passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15% lungo l'asse longitudinale;
- la lunghezza delle rampe deve essere contenuta; in caso contrario, si deve interporre un ripiano in grado di arrestare la caduta di un corpo umano;
- le scale devono essere dotate di una illuminazione artificiale con comando individuabile al buio e disposto su ogni pianerottolo;
- le rampe di scale devono essere facilmente percepibili, anche per i non vedenti.

Articolo 42

Rampe

Nel caso in cui nuova costruzione residenziale non, o in caso di ristrutturazione si prevede anche per gli spazi esterni la realizzazione di rampe, devono rispettare i seguenti requisiti:

- la larghezza minima di una rampa deve essere di cm 90 per consentire il transito di una persona su sedia a ruote e di cm 150 per consentire l'incrocio di due persone;
- ogni m 10 di lunghezza, ed in presenza di interruzioni mediante porte, la rampa prevedere un ripiano orizzontale di dimensioni minime pari a cm 150 x 150, ovvero 140 x 170 in senso trasversale e cm 170 in senso longitudinale al verso di marcia, oltre l'ingombro di apertura di eventuali porte.
- la pendenza delle rampe non deve superare l'8%.

Sono ammesse pendenze superiori, nei casi di adeguamento, rapportate allo sviluppo lineare effettivo delle rampe.

Articolo 43

Parcheggi

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi suddetti possono essere ricavati, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato.

I parcheggi nelle nuove costruzioni nella misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc., devono essere oggetto di apposito atto di vincolo permanente da registrare e trascrivere nelle forme di legge prima del rilascio della concessione.

In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, che mutino le destinazioni originarie o le dimensioni della originaria unità immobiliare, deve essere garantito il soddisfacimento dello standard dimensionale relativo ai parcheggi di cui al 2° comma art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 per unità immobiliari con superfici lorde di pavimento superiori a 200 mq, con esclusione dei laboratori artigianali.

Nelle aree di parcheggio devono essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e devono assicurare lo spazio per agevolare la manovra di trasferimento della persona su sedia a ruote.

I parcheggi a raso, sia pubblici che privati, devono essere progettati e realizzati con criteri di riqualificazione ambientale. A tal fine la superficie delle aree a parcheggio deve, ogni qualvolta, risulti tecnicamente possibile ed urbanisticamente conveniente, consentire l'assorbimento delle acque piovane, e deve inoltre essere assicurata adeguata piantumazione, così come prescritta dalle N.T. di A. dello strumento urbanistico.

Articolo 44

Pavimentazioni esterne

Le pavimentazioni, oltre a rispettare le prescrizioni dettate nelle NTA del PTP, di norma, devono essere orizzontali e complanari tra loro e, nelle parti comuni e di uso pubblico, non devono essere sdruciolevoli.

Eventuali differenze di livello devono essere contenute e non costituire ostacolo al transito di una persona con ridotta o impedita capacità motoria, quando necessario il dislivello deve essere superato a mezzo di rampe con pendenza adeguata.

Il dislivello deve essere segnalato con variazioni cromatiche e gli spigoli di eventuali soglie devono essere arrotondati.

Nelle parti comuni dell'edificio, si deve provvedere ad una chiara individuazione dei percorsi, eventualmente mediante una adeguata differenziazione nel materiale e nel colore delle pavimentazioni.

Articolo 45

Percorsi pedonali esterni

Per la realizzazione dei percorsi pedonali oltre al rispetto delle prescrizioni del precedente articolo per le aree pavimentate e delle NTA è necessario assicurare che:

- il percorso pedonale deve avere una larghezza minima di ml 1,20 ed avere allargamenti del percorso, da realizzare in piano, almeno ogni 10 m di sviluppo lineare, per consentire l'inversione di marcia da parte di persone su sedia a ruote;
- qualsiasi cambio di direzione rispetto al percorso rettilineo deve avvenire in piano; ove sia indispensabile effettuare svolte ortogonali al verso di marcia, la zona interessata alla svolta, per almeno m 1,70 su ciascun lato a partire dal vertice più esterno, deve risultare in piano e priva di qualsiasi interruzione;
- ove sia necessario prevedere un ciglio, questo deve essere sopraelevato di cm 10 dal calpestio, essere differenziato per materiale e colore dalla pavimentazione del percorso, non essere a spigoli vivi ed essere interrotto, ogni m 10 da varchi, che consentano l'accesso alle zone adiacenti non pavimentato;
- la pendenza longitudinale non deve superare di norma il 5%;
- quando si rendono necessarie pendenze superiori, queste non devono superare l'8% e garantire spazi di sosta in piano di almeno 1,5 ml ogni 10 metri di lunghezza del percorso;
- la pendenza trasversale massima ammissibile è dell'1 %.

Quando il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, sono ammesse brevi rampe di pendenza non superiore al 15% per un dislivello massimo di cm 15.

L'occupazione di marciapiedi e di percorsi pedonali da parte di insegne, pali per l'illuminazione o la pubblicità, foriere o quanto altro, non deve creare

ostacoli alla libera circolazione pedonale o dei soggetti con ridotta o impedita capacità motoria.

Sono consentite deroghe, sulla larghezza, solo per parti limitate del percorso ed in caso di dimostrata impossibilità a reperire lo spazio necessario.

CAPO III – REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Articolo 46

Vasche e cisterne per acqua potabile

Le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile vanno costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, fossi di scolo e ad una distanza non inferiore a m.25 (venticinque) da questi.

Le vasche, le cisterne debbono essere costruiti con buona muratura e rivestiti in modo da impedire infiltrazioni, superficiali o profonde, di acqua inquinata dal suolo circostante.

Articolo 47

Impianti igienici interni e canalizzazioni

Ogni alloggio dev'essere munito:

di servizi igienici;

di una cucina dotata di canna di esalazione od impianto elettrico di aspirazione, sono ammesse cucine in nicchia.

I tratti di parete corrispondenti ad acquai, lavabi e cappe debbono avere lo spessore minimo di 12 cm. ed essere protetti con piastrelle (di maiolica o di ceramica o di gres) o con altro materiale impermeabile.

I condotti secondari di scarico delle acque bianche e luride delle singole unità debbono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente e battente d'acqua di almeno 3 cm., prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.

Gli scarichi debbono essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati fra loro e di

diametro conveniente e non debbono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione, magazzini di generi alimentari o laboratori di qualsiasi genere.

I condotti principali e gli apparecchi di distribuzione del gas alle abitazioni debbono essere collocati

esternamente agli alloggi ed allo scoperto, per essere facilmente ispezionabili.

Articolo 48

Deflusso delle acque pluviali

Gli edifici confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di gronda e di pluviali raccordati alla fognatura mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione.

In ogni caso si devono essere evitate soluzioni che conseguano danni alle fondazioni degli edifici.

I pluviali e gli scarichi, posti sui muri esterni degli edifici di norma devono essere posti sotto traccia.

Qualora non risulti possibile incassarli nel muro, devono essere realizzati in rame o dovranno essere tinteggiate con tinte in armonia con i colori della facciata.

E' vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

Articolo 49

Fogne private

I fognoli che raccordano alla fognatura pubblica i vari tubi di scarico delle abitazioni debbono essere costruiti in calcestruzzo di cemento ed avere forma e dimensioni tali da garantire il libero scarico delle acque bianche e luride.

Gli innesti nella fognatura pubblica debbono essere realizzati con sifone ispezionabile posto all'esterno della costruzione.

Nelle località prive di fognatura pubblica, i fognoli debbono immettersi in fosse di chiarificazione, costruite a norma di legge ed approvate di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario.

E' comunque escluso lo scarico in pozzi perdenti.

I fognoli sono costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, osservando le disposizioni impartite dall'UTC per le dimensioni, pendenze e forma.

Qualora venga modificata la sede e la forma della fognatura pubblica, i proprietari dei fognoli privati interessati sono obbligati a modificare o trasferire a loro spese i fognoli stessi secondo le nuove esigenze e le indicazioni dell'UTC.

Articolo 50

Fosse di depurazione biologica

Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o non sia stato ancora realizzato, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), nella

misura di una fossa per ogni edificio.

La fossa dev'essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche necessarie dell'edificio e dev'essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.

La costruzione o la modifica di dette fosse dev'essere preventivamente autorizzata dall'AC ed essere realizzati secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

L'AC ha la facoltà di controllare in corso d'opera ogni lavoro concernente le fosse di depurazione e di negare la Licenza di Utilizzazione quando non siano state osservate le sue prescrizioni.

Alla soppressione dei pozzi neri eventualmente esistenti alla data entrata in vigore del presente RE sarà provveduto con ingiunzione dell'AC.

L'AC si riserva tuttavia la facoltà di fare esaminare lo stato dei pozzi neri, anche per quelli eventualmente esistenti alla data entrata in vigore del presente RE e di ordinare ai proprietari gli interventi necessarie per la tutela della pubblica salute.

Nella riparazione e nella soppressione di un pozzo nero debbono osservarsi, sotto la responsabilità solidale del proprietario e del costruttore, le cautele per la sicurezza degli operai.

Articolo 51

Canne fumarie e fumaioli

Le canne fumarie dei camini e dei caloriferi e le canne di aspirazione debbono essere di materiale

incombustibile, impermeabile ed inalterabile. Qualora fossero realizzate nei muri, debbono essere

rivestite con lo stesso materiale o tipo di finitura del fabbricato cui appartengono, secondo le indicazioni dell'art.41 delle NTA del PTP.

I fumaioli debbono essere convenientemente raggruppati e bene assicurati alla copertura.

La sporgenza dei fumaioli dalla copertura non dev'essere inferiore ad un metro, salvo maggiore altezza prescritta dalla CONC.

Non è permessa la costruzione di canne fumarie o di canne di aspirazione con canali o tubi addossati all'esterno dei muri prospettanti sul suolo pubblico.

TITOLO IV

CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE E SANZIONI

Articolo 52

Responsabilità del direttore dei lavori e del costruttore

Prima dell'inizio delle opere, il direttore dei lavori ed il costruttore, qualora non lo abbiano già fatto, devono comunicare al Sindaco, anche mediante atti separati, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato. Ogni e

qualsiasi variazione successiva deve essere immediatamente comunicata al Sindaco.

Il titolare della: concessione o dell'autorizzazione o di altre forme di assenso, il progettista, il direttore dei lavori e l'ammontare dei lavori, sono tutti responsabili, nei limiti delle vigenti leggi e ciascuno per la parte di competenza, di ogni inosservanza delle norme generali di legge o del presente Regolamento e delle modalità esecutive fissate dall'atto autorizzativo, affinché le opere siano compiute a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni esistenti in materia.

Articolo 53

Esecuzione delle opere edilizie

I lavori devono essere condotti con celerità e continuità, in modo da arrecare il minimo disturbo alle persone e da garantire l'incolumità pubblica.

Nel cantiere di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm 40 x 60, chiaramente leggibile, in cui saranno indicati:

- nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del progettista delle strutture portanti;
- nome, cognome e titolo professionale del responsabile della sicurezza ex L.494/96;
- denominazione dell'impresa esecutrice dei lavori ed eventualmente l'indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- nome, cognome e qualifica del responsabile tecnico del cantiere;
- estremi dell'autorizzazione o concessione assentita o rilasciata.

In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia della CONC o dell'AUT e dei disegni progettuali.

Articolo 54

Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota

Prima dell'inizio dei lavori, per qualsiasi costruzione o ricostruzione, il proprietario é tenuto a concordare con l'AC la determinazione dei punti fissi di allineamento verso gli spazi pubblici ed eventualmente di quota, cui dovrà scrupolosamente attenersi.

La consegna dei punti fissi à fatta con apposito verbale entro 30 giorni dalla presentazione della

domanda ed il richiedente é tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari, ed a

consentire alle necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali.

Circa lo smaltimento delle acque nere e piovane, il proprietario dovrà chiedere l'indicazione della quota e della sezione della fogna stradale, nel caso sia possibile lo smaltimento per deflusso naturale; in caso

contrario dovrà attenersi al sistema di smaltimento prescrittogli dall'AC, e secondo quanto indicato nelle NTA.

Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, né possono trasmettergli spinte orizzontali.

Articolo 55

Inizio, esecuzione e termine dei lavori

Per inizio dei lavori si deve intendere la recinzione del cantiere e , ove previsto, l'inizio dei lavori di scavo.

Per tutte le altre opere, si deve intendere, invece, come l'inizio effettivo dei lavori previsti negli elaborati di progetto annessi alla concessione o all'autorizzazione rilasciata.

Prima d'iniziare i lavori autorizzati, il concessionario dovrà:

a) depositare in cantiere la CONC stessa per esibirla ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo.

b) aver ottenuto i punti fissi di allineamento e di quota delle opere prospicienti spazi pubblici;

c) nel caso in cui il direttore dei lavori ed il costruttore non abbiano firmato la domanda di CONC, depositare in Comune le loro dichiarazioni con cui accettano l'incarico loro affidato;

d) comunicare all'AC per iscritto la data d'inizio dei lavori.

I lavori autorizzati debbono essere conformi al progetto ed alle modalità esecutive fissate dalla CONC, eventuali varianti od aggiunte sono soggette a nuova CONC.

I lavori debbono essere condotti con continuità ed eseguiti a regola d'arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia ed in modo da arrecare il minimo disturbo alle persone e garantire l'incolumità pubblica.

E' fatto obbligo di comunicare al Sindaco per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori.

Articolo 56

Impianti di cantiere

Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si debbono osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato Regionale del Lavoro si debbono adottare tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose o nocive etc.

Di regola, non è permesso attingere acque dalle fontane e dai canali pubblici, d'immettere i rifiuti in fosse o nella fognatura, di prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso e senza la necessaria autorizzazione.

L'alimentazione e lo scarico degli impianti debbono essere realizzati con appositi allacciamenti autonomi.

Articolo 57

Demolizioni, scavi ed allontanamento dei materiali di risulta

Nella demolizione di manufatti edilizi si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisorie diverse, ecc.) atti a garantire sempre un transito libero e sicuro sulle strade.

Per le demolizioni parziali è necessario assicurare la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione.

Nei manufatti in demolizione devono adottarsi accorgimenti atti ad eliminare eventuali inquinamenti atmosferici, prevedendo l'installazione di appositi irrigatori.

Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:

- alla disinfezione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- alla chiusura degli sgombri di fognatura che rimangono inutilizzati;
- alla sistemazione e recinzione del terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- alla conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui ai precedenti comma, l'Amministrazione comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al sindaco.

I materiali demoliti e quelli di risulta non possono essere gettati dall'alto dei ponteggi, dall'interno dei fabbricati o dai rilevati, ma devono essere convogliati a terra entro appositi recipienti attraverso condotti chiusi, ed essere ammassati all'interno dell'area del cantiere.

E' vietato ogni deposito di materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione, se non preventivamente autorizzato.

Solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'AC può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso, esigendo la tassa corrispondente.

Cessato lo stato di necessità, gli spazi pubblici occupati debbono essere sollecitamente sgomberati

Se nel corso dei lavori vengono rimossi numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a ricollocarli a sue spese provvedendo a comunicare, al competente Ufficio Comunale, la eventuale modifica della numerazione civica.

Articolo 58

Pulizia delle strade

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere

Chiunque effettui il trasporto dei materiali, di qualsiasi natura, deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un

qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui é verificato lo spargimento.

Articolo 59

Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico. Passi carrabili

L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'AC, se necessario od opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e d'igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Sono ammesse in particolare: la creazione d'intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati, nonché la costituzione di pese pubbliche.

Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente all'AC, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente RE.

Il richiedente ha l'obbligo di pavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico previsto.

Articolo 60

Tutela dei manufatti di pubblici servizi

Ove nell'eseguire le opere autorizzate occorra manomettere il sottosuolo pubblico, si debbono evitare danni ai manufatti attinenti a servizi pubblici usando le opportune cautele e si debbono prendere subito i necessari accordi con l'UTC e con gli Uffici od Imprese, che gestiscono quei servizi, per gli opportuni provvedimenti.

Articolo 61

Rinvenimenti e scoperte

Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma dell'art.43 e seguenti della L.n.1089/1939.

Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidalmente a

segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuta, sospendendo nel

frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate.

Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.
In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni.
Si applicano le sanzioni di cui alla legge citata, aggiornate dalla L.n.44/1975.

Articolo 62

Interruzione dei lavori

Nel caso di sospensione dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta all'AC alla quale va successivamente notificata, per iscritto, la ripresa dei lavori.

Durante il periodo di sospensione, il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere. In caso d'inadempienza, il Sindaco provvederà a norma dell'art.153 del RD n.383/1934 ed a spese dell'interessato; trascorso un mese dall'interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa forza maggiore, il Sindaco ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

Articolo 63

Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

Qualora si manifesti la necessità di proporre variante al progetto approvato, gli aventi titolo a norma di legge, possono presentare il relativo progetto che è soggetto a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.

Con il rilascio della concessione in variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dalla concessione originaria, esclusione fatta per le proposte progettuali che ai sensi della normativa vigente costituiscono "variazioni essenziali al progetto approvato". Nel caso di concessioni in variante il testo del provvedimento deve contenere il termine di validità dello stesso.

Articolo 64

Rinnovo, decadenza e annullamento delle autorizzazioni

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere concesso dal Sindaco, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Articolo 65

Licenza di utilizzazione

Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato, neppure parzialmente, senza dichiarazione (licenza di utilizzazione) prevista dall'art.221 del RD n.1265/1934.

La licenza di utilizzazione (detta anche di abitabilità per gli edifici residenziali, gli uffici, le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunione e simili destinazioni e di agibilità per quelli produttivi, destinati cioè ad attività artigianali, industriali e commerciali) dev'essere richiesta per iscritto e su carta legale, direttamente o con raccomandata RR, dal concessionario ed accompagnata da una dichiarazione del direttore dei lavori dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato e relative varianti (anch'esse approvate) nonché alle eventuali prescrizioni dell'atto di CONC.

La licenza di utilizzazione è emessa a decorrere dalla richiesta entro 60 giorni per gli edifici residenziali ed entro 45 giorni per tutte le altre destinazioni.

Il Sindaco può fissare, su istanza dell'interessato, un termine più breve per immettere in uso l'edificio.

Il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato alla presentazione all'UTC, da parte del

concessionario, dei documenti che seguono:

- a)ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
- b)ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione governativa;
- c)certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei VVF per le costruzioni di altezza superiore a ml.24 nonché per gli edifici industriali, commerciali o di carattere speciale
- d)ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo previsto dall'art.7 della L.n.1086/1971 per le costruzioni in c.a. e fotocopia autentica dello stesso;
- e)licenza d'uso del Genio Civile per le opere in ca.

In caso contrario, il termine di cui al comma terzo non decorre.

Nel caso di inutile decorso del termine la richiesta s'intenderà accolta.

La licenza di utilizzazione non sostituisce le approvazioni od autorizzazioni delle Autorità competenti, previste dalle norme in vigore per le costruzioni non adibite ad abitazione.

Se l'esecuzione delle opere non risulta conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti al progetto approvato ed alle eventuali varianti autorizzate, il Sindaco oltre ad avvalersi delle facoltà di cui ai successivi articoli, rifiuta la licenza di utilizzazione.

Articolo 66

Deroghe

In caso di Opere pubbliche o di interesse pubblico, nei limiti e nelle forme previste dalle leggi vigenti, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga alle norme del presente Regolamento.

TITOLO V**VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA E DECORO URBANO**

Articolo 67

Vigilanza sull'attività edilizia ed urbanistica

«Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione ».

Il Sindaco può concedere la concessione in sanatoria nei casi e secondo le modalità previsti dall'art.13 L.R. 47/85 anche alle opere abusivamente realizzate che sono rese conformi agli strumenti urbanistici mediante lavori di completamento e/o parziali demolizioni.

Articolo 68

Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano altro genere di rifinito e comunque secondo le prescrizioni dell'art.37 delle NTA del PTP.

Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio e nel rispetto le prescrizioni dell'art.38 delle NTA del PTP.

E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, etc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici

circostanti, particolarmente con quelli definiti dallo strumento urbanistico beni storici, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, prospettanti spazi pubblici è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e delle cucine e relative canne di ventilazione, canalizzazione in genere, grate od inferriate, a meno che il progetto non preveda un inserimento armonico e funzionale di tali elementi con preciso carattere architettonico.

Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'AC ha la facoltà di prescrivere linee architettoniche e forme decorative, e di stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

Per la realizzazioni ed il mantenimento degli elementi di finitura esterna (balconi, infissi etc) devono essere rispettate le prescrizioni e le indicazioni delle NTA del PTP.

Articolo 69

Manutenzione, intonacatura e tinteggiatura dei prospetti degli edifici

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono produrre campioni, onde consentire all'UTC il controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce, devono seguire un partito architettonico unitario.

E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.

I proprietari di unità immobiliari facenti parte di unità edilizie hanno l'obbligo di mantenere l'edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene alla sicurezza, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.

I proprietari hanno l'obbligo di eseguire i lavori di mantenimento, riparazione, di ripristino, di intonacatura e di tinteggiatura delle facciate degli edifici deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte, da spazi pubblici o collettivi dovessero risultare tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il

Sindaco, ha la facoltà di ordinare i lavori necessari di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

Articolo 70

Antenne radiotelevisive

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di una unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Articolo 71

Arredo urbano

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relative a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o ridotte o impedito capacità motorie.

E' proibito, senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e da fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuole esporre al carattere e al decoro della località.

E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri degli edifici pubblici e di quelli dichiarati di interesse storico e/o artistico.

Articolo 72

Linee elettriche telefoniche ed idrauliche

Nel Centro abitato la posa delle nuove linee elettriche telefoniche e delle condutture idrauliche deve essere realizzata sottotraccia.

Articolo 73

Iscrizioni, insegne e vetrine

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

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno a firma di un tecnico abilitato alla professione 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. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesaggistico, nonché il rispetto delle norme di sicurezza.

Le vetrine, le bacheche, e simili non devono, in alcun modo, alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installati secondo le relative prescrizioni previste all'art.49 delle NTA del PTP, e la realizzazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

Le insegne o gli emblemi commerciali, devono essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni dettate all'art.48 delle NTA del PTP, e possono essere illuminati da sorgenti luminose a braccio, poste ad una distanza aggettante dal filo dell'edificio non superiore a cm. 50 ed ad una altezza da terra di almeno cm. 220.

Quando si opera su edifici o contesti architettonici di particolare interesse storico architettonico o ambientale le vetrine non possono, in ogni caso, aggettare dal filo esterno dell'edificio.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando le caratteristiche formali e cromatiche degli elementi da installare, sono ritenute in contrasto con il pubblico decoro. L'autorizzazione è negata quando le opere proposte turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i titolari delle stesse sono obbligati ad eseguirne la rimozione e la eventuale ricollocazione in pristino, con le modifiche che si potrebbero rendere necessarie a seguito di una diversa configurazione del piano stradale o del marciapiede. Tali opere devono essere realizzate secondo quanto stabilito dal presente Regolamento Edilizio a spese dei predetti titolari.

Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Nelle opere di ristrutturazione, risanamento e di manutenzione straordinaria delle costruzioni esistenti o di una nuova realizzazione, il progetto deve

individuare appositi spazi per la collocazione di insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative ai servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri, ecc.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dal precedente comma devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Qualora le vetrine, le insegne, ed i corpi illuminanti risultino in contrasto con il presente Regolamento Edilizio o privi dello specifico provvedimento autorizzativo, il Sindaco può ordinarne la rimozione o l'adeguamento entro il termine stabilito nella diffida, e comunque non superiore ad un anno.

Decorso infruttuosamente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata a cura del Comune e a spese del titolare dell'inadempienza.

Articolo 74

Tabelle e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono realizzati e collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici, secondo le disposizioni previste all'art.46 delle NTA del PTP, e senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino o sostituzione nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Le stesse disposizioni valgono per le segnalazioni stradali o servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Articolo 75

Chioschi ed edicole

I chioschi, le edicole, e simili, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro.

La loro installazione non è consentita sulle fasce di rispetto stradali, così come definito dalla normativa vigente in materia di codice della strada.

Nei centri abitati, l'occupazione di marciapiedi o aree pedonali, da parte di chioschi, edicole, od altre installazioni, può essere consentita sino ad un massimo della metà della loro larghezza e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non inferiore a metri. 2.

Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni, così come definiti dal Nuovo Codice della Strada.

Sono ammesse le deroghe previste dalla normativa vigente, purché sia garantita una zona adeguata per la circolazione dei pedoni e delle persone con limitata o impedita capacità motoria.

Le predette installazioni su suolo pubblico sono soggette al preventivo rilascio di concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

L'installazione di chioschi, edicole od altre opere su suolo pubblico, ha carattere provvisorio e la concessione può pertanto essere revocata, quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

Articolo 76

Aree a verde

Nelle aree a verde pubblico e nei giardini privati, è fatto obbligo ai proprietari della manutenzione e conservazione della vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve prevedere la messa a dimora dell'esemplare o di altrettanti alberi, possibilmente della stessa grandezza ed essenza, nella restante area libera.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

**TITOLO VI
MISURE DI SICUREZZA**

Articolo 77

Tutela pubblica incolumità

Nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una sicura fonte di pericolo e/o in caso si compiono lavori in un edificio o costruzione che possano pregiudicare la stabilità complessiva o

quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Sindaco ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.

In questi casi il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo;

nel caso d'imminente pericolo il proprietario ha la facoltà e l'obbligo d'intervenire subito;

le opere necessarie per rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva CONC.

Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica igienica dell'immobile dev'essere, per contro, oggetto di regolare CONC.

Restano salvi i poteri del Sindaco di cui all'art.153 del RD n.383/1934.

Se lo stato di pericolo è rilevato dall'AC, l'ingiunzione del Sindaco deve fondarsi su una relazione

tecnica redatta dall'UTC o da altro organo qualificato, attestante la precaria stabilità delle strutture

edilizie.

Se la denuncia di pericolo è presentata da terzi, l'AC può chiedere al terzo che essa sia corredata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.

Per i cantieri che si affacciano lungo vie o piazze, è necessario costruire stabili ripari per i passanti.

Le recinzioni dei cantieri, realizzate mediante materiali e strutture di sufficiente robustezza, e nel rispetto del decoro urbano, devono essere provviste delle necessarie segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne a bande bianche e rosse, e notturne a luci rosse. In corrispondenza degli spigoli deve essere posta una lanterna da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne devono avere dimensione appropriata ed essere collocate in modo da segnalare bene la recinzione o l'elemento su cui sono poste.

Il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per la sicurezza dei cittadini portatori di handicap e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine utilizzabile anche da parte di cittadini con ridotta o con impedita capacità motoria.

I ponteggi e le impalcature devono essere realizzati in modo tale da escludere la caduta di materiali su spazi pubblici o gravati da pubblica servitù. Le strutture provvisorie, i ponteggi, le impalcature, le rampe, le scale, i parapetti e simili, devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, conformi alle disposizioni contenute nelle norme per la prevenzione degli infortuni.

Il responsabile tecnico dell'impresa deve garantire la buona esecuzione delle opere e la condotta del cantiere, ai fini della tutela della pubblica incolumità e della sicurezza degli addetti alla costruzione.

Articolo 78

Responsabilità dell'esecutore delle opere

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, i fini

della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.

L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni non esime tuttavia l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.

Il Sindaco, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.

Ove ne ravvisi la necessità, il Sindaco può ordinare che vengano prese delle ulteriori precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso pubblico.

Articolo 79

Prevenzione degli infortuni

1. Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori; valgono a tal fine le prescrizioni del RD n.530/1927 e del DPR n. 547/1955, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti vigenti.

Articolo 80

Norme igieniche

Tutti gli edifici debbono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli funzionali, salubri e sicuri e non debbono inoltre provocare, localmente od altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo nel rispetto della legislazione vigente.

Le attività produttive, agricole, industriali od artigianali, debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie come prescritto leggi vigenti in materia d'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, i relativi regolamenti, il regolamento comunale d'igiene, nonché le circolari in materia del Medico provinciale.

Articolo 81

Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

Nel caso di singole abitazioni dichiarate antigieniche dall'Ufficiale Sanitario, il Sindaco ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.

Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato od infine quando lo richiedano motivi di pubblico interesse, l'AC può dare attuazione al risanamento anche nelle forme e con le procedure previste dall'art.28 della L.n.457/1978.

TITOLO VII NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 82

Pubblicazione del Regolamento Edilizio

La pubblicazione del presente Regolamento edilizio dev'essere effettuata nei termini previsti dalla comunicazione dell'avvenuta approvazione da parte della Regione.

Articolo 83

Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente RE si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello della pubblicazione nell'Albo Pretorio del Decreto di approvazione degli Organi Regionali.

Articolo 84

Abolizione del precedente Regolamento Edilizio

Al momento dell'entrata in vigore del presente RE sono abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esso incompatibili, nonché il precedente RE.

Articolo 85

Varianti al Regolamento Edilizio

Quando ragioni contingenti lo richiedano, l'AC ha la facoltà di modificare, in tutto o in parte, il presente RE.

Le modifiche si debbono apportare con lo stesso procedimento formale seguito per la loro approvazione.

COMUNE DI USTICA REGOLAMENTO EDILIZIO

Indice

	<i>pag.</i>
TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I - NORME INTRODUTTIVE	1
Articolo 1 Contenuto	1
Articolo 2 Definizioni	1
Articolo 3 Parametri	7
CAPO II – COMMISSIONE EDILIZIA	9
Articolo 4 Compiti della Commissione Edilizia (CE)	9
Articolo 5 Formazione e nomina della Commissione Edilizia	10
Articolo 6 Funzionamento della Commissione Edilizia	10
TITOLO II NORME PROCEDURALI	11
CAPO I AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI	11
Articolo 7 Opere soggette a concessione edilizia (conc)	11
Articolo 8 Opere soggette ad autorizzazione edilizia	13
Articolo 9 Opere soggette a comunicazione	14
Articolo 10 Depositi all'aperto	15
Articolo 11 Opere eseguibili d'urgenza	15
Articolo 12 Interventi edilizi per variazione di destinazione d'uso	15
CAPO II – ADEMPIMENTI D'OBBLIGO	16
Articolo 13 Richiesta della concessione o dell'autorizzazione	16
Articolo 14 Adempimenti relativi alla concessione o all'autorizzazione	16
Articolo 15 piani di attuazione degli strumenti urbanistici e di lottizzazione	17
Articolo 16 Documenti ed elaborati da produrre per il rilascio della concessione edilizia	19
Articolo 17 Documenti ed elaborati da produrre per il rilascio dell'autorizzazione edilizia	22
Articolo 18 Documentazione da produrre a corredo della comunicazione	24
Articolo 19 Occupazione temporanea di suolo pubblico	25
Articolo 20 Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico e Passi carrabili	26
CAPO II – RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE	26
Articolo 21 Esame delle richieste di CONC o di autorizzazione e delle denunce	26
Articolo 22 Comunicazione dell'esito	27
Articolo 23 CONC gratuita o ridotta	27
Articolo 24 CONC per edifici non residenziali	28
Articolo 25 Attuazione diretta delle opere di urbanizzazione	29

Articolo 26 Rilascio della CONC	29
Articolo 27 Carattere della CONC	30
Articolo 28 Pubblicità della CONC	30
Articolo 29 Impugnazione della CONC	30
Articolo 30 Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi	31
Articolo 31 Scadenza della CONC	31
Articolo 32 Annullamento della CONC	31
TITOLO III PROGETTAZIONE DELLE OPERE	32
CAPO I – REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI	32
Articolo 33 Dimensione e dotazione minima degli alloggi	32
Articolo 34 Classificazione dei locali	32
Articolo 35 Caratteristiche dei locali di abitazione	33
Articolo 36 Soppalchi e soffitti inclinati	36
Articolo 37 Piani interrati e seminterrati	37
Articolo 38 Sottotetti	37
Articolo 39 Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite	38
Articolo 40 Edifici per il ricovero degli animali	38
CAPO II – REQUISITI DEGLI ORGANISMI EDILIZI	38
Articolo 41 Scale	38
Articolo 42 Rampe	40
Articolo 43 Parcheggi	40
Articolo 44 Pavimentazioni esterne	41
Articolo 45 Percorsi pedonali esterni	41
CAPO III – REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI	42
Articolo 46 Vasche e cisterne per acqua potabile	42
Articolo 47 Impianti igienici interni e canalizzazioni	42
Articolo 48 Deflusso delle acque pluviali	43
Articolo 49 Fogne private	43
Articolo 50 Fosse di depurazione biologica	43
Articolo 51 Canne fumarie e fumaioli	44
TITOLO IV CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE E SANZIONI	44
Articolo 52 Responsabilità del direttore dei lavori e del costruttore	44
Articolo 53 Esecuzione delle opere edilizie	45
Articolo 54 Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota	45
Articolo 55 Inizio, esecuzione e termine dei lavori	46
Articolo 56 Impianti di cantiere	46
Articolo 57 Demolizioni, scavi ed allontanamento dei materiali di risulta	47
Articolo 58 Pulizia delle strade	47
Articolo 59 Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico. Passi carrabili	48
Articolo 60 Tutela dei manufatti di pubblici servizi	48
Articolo 61 Rinvenimenti e scoperte	48

Articolo 62 Interruzione dei lavori	49
Articolo 63 Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione	49
Articolo 64 Rinnovo, decadenza e annullamento delle autorizzazioni	49
Articolo 65 Licenza di utilizzazione	50
Articolo 66 Deroghe	51
TITOLO V VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA E DECORO URBANO	51
Articolo 67 Vigilanza sull'attività edilizia ed urbanistica	51
Articolo 68 Aspetto e manutenzione degli edifici	51
Articolo 69 Manutenzione, intonacatura e tinteggiatura dei prospetti degli edifici	52
Articolo 70. Antenne radiotelevisive	53
Articolo 71 Arredo urbano	53
Articolo 72 Linee elettriche telefoniche ed idrauliche	53
Articolo 73 Iscrizioni, insegne e vetrine	54
Articolo 74 Tabelle e numeri civici	55
Articolo 75 Chioschi ed edicole	56
Articolo 76 Aree a verde	56
TITOLO VI MISURE DI SICUREZZA	56
Articolo 77 Tutela pubblica incolumità	56
Articolo 78 Responsabilità dell'esecutore delle opere	58
Articolo 79 Prevenzione degli infortuni	58
Articolo 80 Norme igieniche generali	58
Articolo 81 Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate	58
TITOLO VII NORME FINALI E TRANSITORIE	59
Articolo 82 Pubblicazione del Regolamento Edilizio	59
Articolo 83 Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	50
Articolo 84 Abolizione del precedente Regolamento Edilizio	59
Articolo 85 Varianti al Regolamento Edilizio	59