



manda di concessione di edificare e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

ART. 13

CONCESSIONE DI EDIFICARE

Il sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia richiederà dove e quando richiesti dalle leggi e disposizioni vigenti, il parere di Enti a ciò legittimati, quali Sovrintendenza ai Monumenti, Ispettorato ripartimentale Forestale, dopo di chè dichiarerà approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego.

Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non alla osservanza di speciali modalità mediante il rilascio della concessione di edificare, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del sindaco dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato.

Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di concessione di costruzione, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione ~~edili-~~

~~zia.~~ COMUNALE per la QUALITA' ARCHITETTONICA ed il PAESAGGIO.

La comunicazione dell'avvenuto rilascio della concessione; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli Uffici comunali.

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

IL SINDACO



11.

IL SEGRETARIO GENERALE



ART. 14

VALIDITA' DELLA CONCESSIONE DI EDIFICARE

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

La concessione di edificare è trasferibile ai successori od aventi causa, che sono obbligati a darne comunicazione al sindaco.

ART. 15

DURATA, DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE DI EDIFICARE

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile od agibile, non può essere superiore a tre ^{dalla data di rilascio} ~~anni~~ può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratta di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza di sorta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la concessione concerne la parte non ultimata.



12.

IL SEGRETARIO GENERALE



La concessione di edificare decade:

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

ART. 16

VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO AFFERENTE ALLA CONCESSIONE

La quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione. A scomputo totale della quota dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in tre rate, di cui la prima all'inizio dei lavori, la seconda all'ultimazione del rustico e la terza entro la data del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.

Il mancato versamento del contributo nei termini di cui al precedente comma comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il pagamento avviene nei successivi trenta giorni;

IL SINDACO

J. Gafaro

13.



IL SEGRETARIO GENERALE

[Signature]

- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ultimi trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto quando il ritardo si pretragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b.

ART. 17

DEROGHE

Per le scuole, palazzi comunali, mercati, macelli, ospedali o per gli edifici esclusivamente pubblici o di interesse pubblico, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può concedere concessione ad edificare in deroga alle norme del presente regolamento edilizio e del vigente strumento urbanistico, sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21/12/1955, n° 1357.-

ART. 18

RESPONSABILITA'

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

CAPO IV

AUTORIZZAZIONI

ART. 19

ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

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

IL SINDACO
N. Fars

14.



IL SEGRETARIO GENERALE

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità;
- 2) i depositi su aree scoperte;
- 3) le occupazioni di suolo pubblico.

ART. 20

LOTTIZZAZIONI

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

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri o architetti iscritti ai relativi albi professionali, nei limiti delle rispettive competenze è composto di:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- b) mappa della zona nel rapporto almeno 1:5.000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;
- c) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1.000 indicante:
 - 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;



- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ultimi trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b.

ART. 17DEROGHE

Per le scuole, palazzi comunali, mercati, macelli, ospedali e per gli edifici esclusivamente pubblici, il sindaco, sentito il parere della commissione edilizia, può concedere concessione di edificare in deroga alle norme del presente regolamento edilizio e del vigente strumento urbanistico.

ART. 18RESPONSABILITA'

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

CAPO IVAUTORIZZAZIONIART. 19ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

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



- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità;
- 2) i depositi su aree scoperte;
- 3) le occupazioni di suolo pubblico.

ART. 20

LOTTIZZAZIONI

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

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri, architetti o geometri iscritti ai relativi albi professionali, nei limiti delle rispettive competenze è composto di:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- b) mappa della zona nel rapporto almeno 1:5.000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- c) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1.000 indicante:
 - 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;

IL SINDACO



15.

IL SEGRETARIO GENERALE



- 2) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
- 3) la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
- 4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- d) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1:500;
- e) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;
- f) planimetria generale nel rapporto almeno 1:1.000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- g) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione;
- 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
- 2) i dati vigenti con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;
- 3) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare.

Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;



h) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

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

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

Le lottizzazioni saranno approvate dagli organi competenti secondo le vigenti disposizioni di legge.

CAPO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 21

INIZIO DEI LAVORI

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune, la denuncia di inizio lavori.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro quindici giorni dalla richiesta, saranno controllati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare, firmato ciascuno dalle due parti. Se entro quindici giorni non sia stata effettuata la visita, i lavori potranno continuarsi.

ART. 22

CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

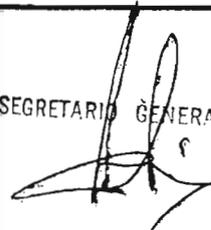
La rispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dai

IL SINDACO



17.

IL SEGRETARIO GENERALE



presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nella autorizzazione a costruire, nonchè ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

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

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dello intestatario della concessione.

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

ART. 23

ULTIMAZIONE DEI LAVORI

DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

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

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

IL SINDACO



IL SEGRETARIO GENERALE



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

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

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ART.24

INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art.25, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

ART.25

DEFINIZIONI DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

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

IL SINDACO



IL SEGRETARIO GENERALE

unitari da esso definiti.

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

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

Non possono essere consentite altre destinazioni.

7. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare.

8. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO. Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui allo indice di fabbricabilità fondiaria.

9. INDICE DI COPERTURA. E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto.

Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

10. ALTEZZE. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili come al n.11 seguente e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta, si intende per parete esterna quella superficie perpendicolare rispetto ad un piano orizzontale. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio, quando questo non sorge sul

IL SINDACO



IL SEGRETARIO GENERALE



ciglio stradale, alla linea di copertura (definita dal piano di calpestio del terrazzo di copertura, e, per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto in ogni caso.

Quando gli edifici prospettano su due strade o su una strada e su terreno privato, l'altezza massima prescritta dalle norme urbanistiche, si computa facendo la media delle due altezze. Nel caso di edificio su strada in pendenza o su terreno acclive, l'altezza dell'edificio viene determinata con la media delle due altezze estreme del prospetto.

Nel caso di edificio in ritiro stradale, l'altezza dell'edificio viene misurata dal piano del terreno a sistemazione avvenuta.

11. VOLUME. E' quello del manufatto edilizio e dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo o condominiale. E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto.

Sono esclusi dal computo del volume, i volumi tecnici costituiti da gabbia scala sopra terrazzo o tetto, stenditoi e lavanderia. Stenditoi e lavanderia non possono superare la superficie di un quinto dell'area coperta.

12. NUMERO DEI PIANI. Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art.39.

13. DISTACCO FRA GLI EDIFICI. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata fra pareti finestrate.