COMUNE di OLLOLAI

NUORO

PROGRAMMA di FABBRICAZIONE
ADEGUAMENTO GENERALE
E
VARIANTE (D.ASS.EE.LL. 20.12.1983 n 2266/U)

ollolai settembre 1991

a+u studio di architettura e urbanistic

gavoi • via roma ☎ 53

consegna: mod. 1 : 2 : 3 : 4 : 5 : archivio : comune:	REGOLAMENTO EDILIZIO		all. A
	progettista ing. [illegible]	disegnatore geom. c. mazzotta	calcoli c.a.	scala :

PROVINCIA DI NUORO ALBO INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NUORO

I N D I C E

CAPO I° : DISPOSIZIONI GENERALI.

•Art. 1	- Contenuti e limiti del Regolamento edilizio	Pag. 1
•Art. 2	- Richiamo a disposizioni generali di legge	" "
•Art. 3	- Commissione Edilizia	" "
•Art. 4	- Funzionamento della Commissione Edilizia	Pag. 2
•Art. 5	- Attribuzioni della Commissione Edilizia	Pag. 3
•Art. 6	- (a,b,c,d): Concessioni-Autorizzazioni	Pag. 5 a-5c
•Art. 7	- (a,b,c,d,e): Definizioni delle opere	Pag. 6a-6c
•Art. 8	- Lavori su terreni demaniali	Pag. 7
•Art. 9	- Lavori eseguibili d'urgenza	" "
•Art. 10	- Modalità d'attuazione della fabbricazione	" "
•Art. 11	- Domanda di concessione edilizia	" "
•Art. 12	- Documentazione a corredo delle domande Progetto ed allegati	Pag. 8
•Art. 13	- Procedura di evasione delle domande di concessione per opere edilizie, opere minori e di impianti tecnici	Pag. 10
•Art. 14	- Caratteristiche della concessione	Pag. 12
•Art. 15	- Mancata determinazione sulla domanda di concessione da parte del Sindaco	Pag. 13
•Art. 16	- Durata, decadenza, rinnovo e revoca della Concessione Edilizia	" "
•Art. 17	- Deroghe	Pag. 14
•Art. 18	- Responsabilità	Pag. 15
•Art. 19	- Sanzioni	" 15 a-15 g

CAPO II° : ESECUZIONE E CONTROLLO DEI LAVORI

•Art. 20	- Inizio dei lavori - consegna punti fissi	Pag. 16

•Art. 21 - Vigilanza sulle costruzioni Pag. 17

•Art. 22 - Controlli e repressione abusi Pag. 17

•Art. 23 - Recinzioni dei cantieri - Misure di salvaguardia - Uso provvisorio del suolo pubblico Pag. 18

•Art. 24 - Interruzione e ripresa dei lavori " "

•Art. 25 - Norme da tenere durante l'esecuzione dei lavori Pag. 19

•Art. 26 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o agibilità " 20

CAPO III° : PARAMETRI URBANISTICI

•Art. 27 - Indici e parametri Pag. 22

•Art. 28 - Definizione degli indici e parametri " "

CAPO IV° : DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

•Art. 29 - Campionatura Pag. 26

•Art. 30 - Aspetto e manuntenzione degli edifici Pag. 26

•Art. 31 - Aggetti e sporgenze Pag. 27

•Art. 32 - Vetrine, insegne e scritte pubbliche Pag. 28

•Art. 33 - Numeri civici Pag. 29

•Art. 34 - Antenne TV Pag. 30

•Art. 35 - Tende, Lapidi, Stemi " "

•Art. 36 - Marciapiedi Pag. 31

•Art. 37 - Recinzioni Pag. 32

CAPO V° : NORME IGIENICHE E DI SICUREZZA - USO DEL SUOLO PUBBLICO

•Art. 38	- Spazi interni degli edifici	Pag.	32
•Art. 39	- Uso dei distacchi tra i fabbricati	Pag.	33
Art. 40	- Convogliamento acque luride	Pag.	33
•Art. 41	- Scale	Pag	34
•Art. 42	- Forni, Focolai, Camini, Condotte di calorie, Canne fumarie	"	"
•Art. 43	- Piani rialzati	Pag.	35
•Art. 44	+ Piani seminterrati	Pag.	36
•Art. 45	- Piani terreni	"	36
•Art. 46	- Piani sottotetto	Pag.	37
•Art. 47	- Norme comuni a tutti i piani abitati (D.M.5/7/1975 G.U.18/7/75 N.190)	"	"
•Art. 48	- Fabbricati in zona rurale	Pag.	39
•Art. 49	- Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	Pag.	39
•Art. 50	- Manuntenzione delle aree	Pag.	40
•Art. 51	- Depositi su aree scoperte	"	40
•Art. 52	- Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	Pag.	41
•Art. 53	- Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	"	"
•Art. 54	- Occupazione temporanea o permanente di spazio pubblico o sottosuolo	"	"
•Art. 55	- Uso di scarichi e di acque pubbliche	Pag.	42

CAPO VI° : PIANI ESECUTIVI.

•Art. 56	- Definizione	Pag.	43
•Art. 57	- Domanda di autorizzazione	Pag.	44
•Art. 58	- Documentazione occorrente per le lottizzazioni e per i progetti di carattere urbanistico	Pag.	44

•Art. 59 - Contenuto dei piani esecutivi Pag. 47
•Art. 60 - Proposta di convenzione Pag. 48
•Art. 61 - Opere di urbanizzazione Pag. 49

CAPO VII° : ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE E NORME TRANSITORIE

•Art. 62 - Programma di previsione triennale Pag. 51
•Art. 63 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione Pag. 52

CAPO I° : DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

EDIFICI

Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio.

STRADE, FOGNE, ILLUM. PU

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale, sono soggette alle Norme e prescrizioni contenute nel presente Regolamento, nelle Norme attuative del P.d.F., nelle cartografie e tabelle costituenti lo sviluppo urbanistico.

Art. 2

Richiamo a disposizioni generali di legge.

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

COMMISSIONE EDILIZIA TOT 9 MEMBRI

MEMBRI DI DIRITTO

1) PRESIDENTE (SINDACO o ASSESSORE DELEGATO)
2) UFFICIALE SANITARIO
3) CAPO U.T.C.
4) V.U.

MEMBRI ELETTI DAL C.C. (RIELEGGIBILI)

1) CONSIGLIERE DI MAGGIORANZA
2) CONSIGLIERE DI MINORANZA
3) LIBERO PROFESSIONISTA
4) ESPERTO TECNICO
5) ESPERTO TECNICO

Art. 3

Commissione edilizia.

La Commissione Edilizia si compone di n.4 membri di diritto, n.5 membri elettivi. TOT. 9 membri

Membri di diritto:
- il Sindaco (o un Assessore delegato in sua rappresentanza), presidente;
- l'Ufficiale Sanitario;
- il capo dell'Ufficio Tecnico comunale;
- un Vigile Urbano comunale.

I membri di diritto possono farsi sostituire di volta in volta

nella Commissione da un funzionario dei propri uffici, munito di delega scritta.

Fra i membri elettivi nominati dal Consiglio Comunale saranno:
- n.2 consiglieri comunali, uno di maggioranza e uno di minoranza, eletti dal Consiglio Comunale;
- n.1 libero professionista, geometra o perito edile o ingegnere o architetto o geologo, disignato dal Consiglio Comunale;
- n.2 esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, designati dal Consiglio Comunale.

I membri elettivi sono rieleggibili.

Sono ritenuti dimissionari quei membri elettivi che, senza giustificazione, risultino assenti a più di tre riunioni consecutive della Commissione.

NOMINA DELLA C.E.
LA COMMISSIONE DEVE NOMINARE NELLA PRIMA RIUNIONE SUCCESSIVA A QUELLA DI NOMINA DELLA GIN. E DEL SINDACO

Art. 4

Funzionamento della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia dura in carica fino al termine del mandato del Consiglio Comunale che l'ha nominata, ma continua le sue funzioni fino alla nomina della nuova Commissione. Di norma questo avverrà nella prima riunione successiva a quella della elezione del Sindaco e della Giunta Municipale.

La L. 81/93 dispone l'elezione diretta del Sindaco

Il Sindaco di sua iniziativa o su richiesta della Commissione Edilizia, può chiamare a partecipare consultivamente alle riunioni, in via eccezionale, altri funzionari o liberi professionisti specialmente versati nella materia da trattarsi nella Commissione stessa.

La commissione Edilizia si riunisce almeno una volta al mese e ogni qualvolta il Presidente della Commissione lo ritenga opportuno, e comunque ogni qualvolta sia necessario per rispettare il termine legale previsto per l'evasione delle pratiche.

LA C.E. SI RIUNISCE:

- ALMENO 1 VOLTA AL MESE
- OGNI QUALVOLTA IL PRESIDENTE LO DISPONE
- PER NECESSITÀ DI EVADERE LE PRATICHE

• LE RIUNIONI DELLA C.E.:

- SONO VALIDE SE È PRESENTE IL PRESIDENTE E IL [illegible] DEI COMPONENTI LA COMMISSIONE STESSA

- SONO ASSISTITE E VERBALIZZATE DAL SEGRETARIO COMUNALE

• LE DECISIONI DELLA C.E.:
- SONO PRESE A MAGGIORANZA DEI PRESENTI
- SONO MOTIVATE

Il Segretario Comunale o impiegato Comunale designato dal Sindaco ovvero un componente della Commissione designato dalla stessa assiste quale segretario alle riunioni della Commissione e redige i verbali delle deliberazioni, da trascrivere in apposito registro e sottoscrivere da tutti i membri intervenuti e dal segretario suddetto.

Su ogni progetto esaminato verrà posto il timbro della Commissione con la data della seduta in esame e la firma di uno dei membri presenti.

Le riunioni della Commissione sono valide quando vi partecipa il Presidente e vi è almeno la metà più uno dei componenti la Commissione. Le decisioni della Commissione sono prese a maggioranza dei membri presenti e sono motivate; in caso di parità di voti è preponderante quello del Presidente.

LA COMMISSIONE È UN ORGANO CONSULTIVO (I PARERI CHE DA' AL SINDACO NON SONO VINCOLANTI)

•Art. 5

Attribuzioni della Commissione Edilizia .

La commissione Edilizia dà parere al Sindaco:

1°) su tutte le questioni di carattere edilizio ed urbanizzative riguardanti il territorio comunale;

2°) sull'interpretazione del presente Regolamento e del Programma di Fabbricazione;

• 3°) sui progetti delle opere soggette a Concessione di costruzione di cui al sucessivo art.6;

4°) sull'apertura, soppressione e modificazione di qualsiasi via, piazza, passaggio pubblico;

5°) sui progetti di impianti e di servizi di uso pubblico e sul loro coordinamento;

6°) sui piani esecutivi proposti e sulle eventuali relative osservazioni, opposizioni e controdeduzioni;

- 7°) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

Il parere della Commissione Edilizia rifletterà il rispetto delle disposizioni regolamentari, il valore artistico, il decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo di evitare soprattutto deturpazioni che scemino il pregio degli edifici, in specie quando rilevino assoluta deficienza di studio sia nel loro complesso che nelle loro parti.

La Commissione rifletterà negli autori libertà di scelta dello stile architettonico. Dovrà però curare che gli edifici conciliino la libertà e la utilità dei proprietari con l'abbellimento del paese, con la pubblica utilità e con il rispetto delle caratteristiche storico-culturali del paese.

La Commissione Edilizia può chiedere che un progetto sia presentato con tutta la documentazione occorrente per illustrare compiutamente la situazione di fatto esistente e quella in progetto; può pure richiedere che i progettisti vengano ad illustrare e chiarire di presenza ad essa i loro elaborati, oppure accogliere, se ritenuto opportuno, eventuali richieste degli stessi di essere sentiti.

I membri della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla discussione dei progetti ed iniziative in genere di cui siano autori o promotori ed in cui siano comunque interessati. L'interessato potrà essere chiamato a fornire chiarimenti ma non potrà essere presente al momento della formulazione del giudizio da parte della Commissione Edilizia.

La Commissione potrà, col suo voto, proporre quelle modifiche ai progetti che riterrà opportune.

I pareri espressi dalla Commissione Edilizia hanno carattere consultivo e non costituiscono presunzione alla concessione dell'autorizzazione di cui all'art.6, che rimane riservata esclusivamente al Sindaco; quando questi però non accoglie tali pareri, è tenuto a comunicarne i motivi alla Commissione stessa mediante esauriente annotazione nel registro dei verbali.

La partecipazione alle riunioni della Commissione Edilizia è l'espletamento dei singoli incarichi delegati ad essi dalla Commissione stessa possono compensarsi con gettoni di presenza i cui importi vengono stabiliti da apposite deliberazioni del Consiglio Comunale.

• TRASFORMAZIONE URBANISTICA — edificabilità
→ mutamento di destinazione di un edificio già eretto

• TRASFORMAZIONE EDILIZIA → opere di manutenzione straordinaria
→ restauro e risanamento conservativo

Art. 6 - CONCESSIONI-AUTORIZZAZIONI:

* LA CONCESSIONE VA RILASCIATA ENTRO 60 gg DALLA RICHIESTA

Art. 6-a

Opere soggette a concessione edilizia (SI PAGA IL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

1. In tutto il territorio comunale, son o soggette a concessione edilizia, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale 11 ottobre 1985 n. 23, tutte le opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, salvo quanto previsto dagli artt. 6b-6c. (OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE ED OPERE INTERNE) Il Sindaco rilascia la concessione dietro corresponsione degli oneri ad essa relativi, in base alle vigenti Leggi, costituiti da un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. * = CONTRIBUTO DI CONCESSIONE
2. Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di concessione di cui agli articoli 3, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 comporta:
   a) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento, qualora il versamento sia effettuato, nei successivi centoventi giorni; + £. 20.000 RIMBORSO STAMPATI
   b) l'aumento del contributo in misura pari al 50 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera a); + £. 30.000 DIRITTI DI [illegible]
   c) l'aumento del contributo, in misura pari al 100 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera b). + £. 20.000 [illegible]
3. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
4. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
5. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), del primo comma, il comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dal Sindaco a norma degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con regio decreto 14 aprile 1910, n. 639.

parte relativa a la [illegible] commisurata al costo di costruzione [illegible]

→ [illegible] il silenzio [illegible] in tal caso [illegible]

Art. 6-b

Opere soggette ad autorizzazione [illegible] E.G.L. fin. [illegible] → POSSONO [illegible] 60 gg [illegible], SALVO ESPRESSO DIVIETO DEL SINDACO

1. Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

PROVENTI DELLE CONCESSIONI

*** I proventi delle concessioni edilizie e delle [illegible] in materia di edilizia ed urbanistica sono destinate alle opere di urbanizzazione [illegible] e secondaria, al risanamento [illegible] completo [illegible], alla [illegible] espropriazione.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
RECINZIONI DI TERRENI
OPERE DI PERTINENZA
DEMOLIZIONI
REINTERRI E SCAVI FINALIZZATI ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA
POZZI, FORNI, VASCHE, ECC.
NON SI PAGA → CONTRIBUTO DI CONCESSIONE, MA SOLO:
20.000 RIMBORSO STAMPATI
+ 30.000 DIRITTI DI SEGRETERIA
+ 20.000 MARCHE DA BOLLO

2. Sono altresí soggette ad autorizzazioni le recinzioni di terreni, le opere costituenti pertinenza ai sensi dello articolo 817 del codice civile, quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici giá esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione, le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attivitá edilizia, le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto, l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico, ed i pozzi, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee.
3. L'autorizzazione è gratuita; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal consiglio comunale.
4. Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Sindaco al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089.
5. L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Sindaco e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa. → D.I.A.

Art. 6-c

Opere interne → D.I.A. + RELAZIONE TECNICA

1. Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.
2. Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unitá immobiliare, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzione e delle singole unitá immobiliari, non rechino pregiudizi alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" dal decreto

OPERE NON SOGGETTE NÉ AD AUTORIZZAZIONE, NÉ A CONCESSIONE
- MANUTENZIONE ORDINARIA
- OPERE INTERNE

opposte o si effettuano [illegible] della
[illegible] £ 30.000 diritti segretaria
£ 20.000 x bollo stampati
+ £ 20.000 in marche da bollo

Art. 7 - DEFINIZIONI DELLE OPERE

Art. 7-a

Opere eseguite in totale difformitá dalla concessione

Sono opere eseguite in totale difformitá dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

SANZIONE = Acquisizione gratuita da parte del Comune previa diffida a demolire (entro 90 gg. dal ricevimento dell'ordinanza contenente la diffida medesima) a spese del responsabile dell'abuso

Art. 7-b

Variazioni essenziali

1. Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si intendono quelle che si realizzano quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:
   a) mutamento della destinazione d'uso incopatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'articolo 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione di uso;
   b) aumento superiore al 10 per cento della cubatura prevista dal progetto approvato.
2. Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entitá delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.

SANZIONE = Acquisizione gratuita da parte del Comune, previa diffida a demolire a spese del responsabile dell'abuso. (come per articolo 7-a)

Art. 7-c

Opere eseguite senza autorizzazione

1. L'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformitá da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a lire cinquecentomila.

Sanzione = pagamento di una somma di denaro se le opere non sono in contrasto con prevalenti interessi pubblici, nel qual caso il Sindaco ne ordina la demolizione e rimessa in ripristino a spese del responsabile [illegible] parti abusive se non possono essere demolite o regolarizzate le parti eseguite in conformità

apposita e si effettuano 3 versamenti alla Tesoreria Comunale di £. 50.000 x diritti segreteria
£. 20.000 x rimborso stampati
£. da definirsi x contributo di concessione + £ 20.000 in marche da bollo

2. In caso di esecuzione di opere in assenza di autorizzazione, nei casi in cui é prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa da lire trecentomila a lire un milione, quando l'autorizzazione é gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di autorizzazione onerosa.
3. Quando le opere vengono eseguite senza autorizzazione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, si applica una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire venti milioni.
4. Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamitá naturali o di avversitá atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non é dovuta.
5. Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi precedenti si applicano sempreché le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione é di competenza della amministrazione comunale, su parere vincolante della amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi di cui al precedente terzo comma.
6. Nel caso in cui le opere eseguite senza autorizzazione, che non riguardino lavori di manutenzione, contrastino con prevalenti interessi pubblici, il Sindaco ne ordina la demolizione e rimessa in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.
7. L'accertamento del valore di cui al precedente primo comma é effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti del successivo Art. 19-b.

Art. 7-d

Accertamento di conformitá

1. Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformitá, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.
2. A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 19-a, secondo comma, e 19-b, primo comma, del presente Regolamento.

entro 90 gg

il termine è fissato dal Sindaco con propria ordinanza

3. La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora il Sindaco non si pronunci entro sessanta giorni.
4. Il rilascio della concessione in sanatoria é subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformitá alla normativa vigente, in misura doppia.

Art. 7-e

Lottizzazioni abusive = Opere di trasformazione urbanistica o edilizia di terreni non destinati a tal scopo dagli strumenti urbanistici.

Si hà lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengano iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

SANZIONE = Sospensione dei lavori ed espulsione gratuita da parte del Comune qualora entro 90 gg dalla ordinanza di sospensione il Sindaco non disponga la revoca del provvedimento sospensivo

di cui ai precedenti articoli, redatta in carta legale e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e le leggi vigenti;

b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario o dai leggitimi proprietari;

c) l'impegno di comunicare, primo dell'inizio dei lavori, il nome del Direttore dei Lavori, del costruttore e dell'eventuale assistente e di denunciare entro gli otto giorni sucessivi eventuali cambiamenti, pena la decadenza di ufficio della Concessione. Progettista e Direttore dei Lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbano essere iscritti in Albi e Collegi Professionali della Repubblica.

d) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, delle persone od Enti ai quali intestare la Concessione ad edificare.

Art. 12

Documentazione a corredo delle domande - Progetto ed Allegati.

a) Per le opere edilizie - Per i progetti di opere edilizie la documentazione deve constare di :

- dichiarazione autenticata del richiedente attestante il titolo di proprietà o altro titolo ad edificare esercitato dal richiedente sulle aree interessate dal progetto;
- uno stralcio della planimetria del programma di fabbricazione o almeno del supporto, esteso fino a comprendere almeno tre punti di sicuro riferimento, con la indicazione dell'area interessata dal progetto;

ed in triplice copia, salva la facoltà di richiederne il maggior numero necesario per la trasmissione ad altri uffici eventualmente compententi:

- una planimetria generale aggiornata della località nella scala della mappa catastale estesa sull'area circostante alla proprietà (evidenziata) per una fascia di almeno m.100 comprendente comunque una strada carrozzabile o parte del vicino abitato;

- una planimetria del terreno interessato dalla costruzione in scala 1:200 con le quote planimetriche e le curve di livello riferite ad un capo saldo definito, con ubicazione quotata degli edifici previsti e l'indicazione delle sistemazioni esterne (parcheggi, giardini, ecc.);

- piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 dell'edificio in progetto e precisamente: piante quotate di tutti i piani diversi fra di loro, dei piani sotterranei, delle coperture e delle eventuali soprastrutture; sezioni quotate in numero ed esecuzione sufficiente ad accertare le altezze interne e la intera volumetria dell'edificio; tutti i prospetti con le quote delle altezze riferite ai piani stradali e ai piani delle aree interne, nonchè per le costruzioni estendentesi fino ai limiti di proprietà, le indicazioni occorrenti ad illustrare le modalità previste per gli attacchi ai fabbricati adiacenti, siano essi esistenti o da costruire;

- una relazione sul progetto recante fra l'altro i dati catastali, gli estremi degli eventuali atti di vincolo assoggettanti la proprietà e i computi metrici eventualmente occorrenti. La mancata segnalazione dell'esistenza di vincoli sulla proprietà comporta la decadenza dell'autorizzazione eventualmente già concessa, qualora le opere già progettate risultassero in contrasto coi vincoli stessi;

- Quando le opere edilizie si riferiscono a zone di particolare interesse artistico, storico, ambientale e paesaggistico e comunque nel caso che dette opere comportino preventive demolizioni anche parziali o trasformazioni di edifici con valore di documento o con pregio ambientale, è facoltà dell'amministrazione richiedere fotografie, particolari costruttivi o altra documentazione.

b) Per le opere minori

Per i progetti di opere minori di cui all'art.6 d), la documentazione deve essere firmata dal proprietario; qualora la entità o qualità delle opere lo richieda, la documentazione

deve essere firmata anche dal Progettista e -prima dell'inizio dei lavori- dal Direttore dei lavori.

La documentazione deve constare :

- di una relazione sull'opera con tutte le indicazioni necessarie alla perfetta comprensione dei lavori effettivi;
- degli eventuali allegati necessari alla localizzazione e definizione dell'intervento.

c) Per le opere di urbanizzazione

Per i progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti, nonchè per i progetti degli impianti fissi destinati al trasporto di persone o cose, la documentazione deve essere firmata dal richiedente, dai proprietari del terreno e dal progettista, nonchè, prima dell'inizio dei lavori, dal direttore dei lavori.

La documentazione deve constare di :

1) dichiarazione autenticata del richiedente attestante il titolo di proprietà o altro diritto esercitato dal richiedente sulle aree interessate dal progetto;
2) una planimetria generale disegnata sulle carte I.G.M. in scala 1:25000 della parte del territorio comunale interessato e recante lo schema dell'opera in progetto;
3) planimetrie, profili, sezioni, piante e prospetti, nelle scale d'uso comune e comunque sufficienti alla completa compressione dell'opera; per le parti edilizie secondo quanto sopra descritto alla lettera a);
4) una relazione tecnica illustrattiva del progetto e delle modalità e tempi di esecuzione, accompagnata da fotografie generali che illustrano l'inserimento dell'opera nel paesaggio o nell'ambiente circostante;
5) parere degli uffici pubblici competenti.

• Art. 13

Procedura di evasione delle domande di concessione per opere edilizie, opere minori e di impianti tecnici.

Entro i sessanta giorni sucessivi alla presentazione della domanda e della relativa documentazione, completa di quanto prescritto in precedenza e di quanto eventualmente richiesto dagli

uffici per la maggiore intelligibilità del progetto, viene data comunicazione scritta all'interessato dell'esito della domanda stessa con le eventuali osservazioni e condizioni.

Se gli inviti a completare una documentazione insufficiente o ad effettuare modificazioni richieste al progetto, o a stipulare vincoli, dovessero rimanere senza effetto per oltre sei mesi, la domanda si intende rinunciata e la pratica relativa viene archiviata.

Per i progetti approvati una volta sanciti con atto pubblico i vincoli eventualmente occorrenti, si adempiono gli obblighi previsti dalla Legge 28-1-1977 n.10 e dalle vigenti leggi per la previdenza sociale dei progettisti e per l'imposta sugli incrementi di valore degli immobili, nonchè per la progettazione ed esecuzione delle strutture metalliche o in conglomerato cementizio e degli impianti termici, si presentano le domande di allacciamento ai pubblici servizi (acquedotto, fognatura, raccolta immondizie, ecc.) oppure la documentazione delle opere sussidiarie ammesse (progetto di acquedotto privato con certificato di potabilità della sorgente; progetto di fognatura privata con fossa settica e smaltimento delle acque chiarificate, progetto della fossa di raccolta delle immondizie domestiche, ecc).

Entro i dieci giorni successivi al completamento della pratica viene rilasciata dal Sindaco o da che per esso la licenza con allegato uno degli esemplari disegni di progetto, pure firmato dal Sindaco o da chi per esso e munito del bollo civico; concessione e disegno da conservarsi sul luogo stesso dei lavori, dall'inizio di essi alla visita per l'abitabilità o per la occupazione, per essere esibito ai funzionari ed agenti municipali a ciò delegati.

Nell'eventualità di mancata approvazione del progetto viene data al richiedente comunicazione scritta dei motivi del diniego entro gli stessi termini già citati.

L'approvazione del progetto è negata sempre e soltanto:

1) quando esso non soddisfi alle norme del Programma di Fabbricazione o dei Piani Esecutivi approvati, o del presente Regolamento, o di altri regolamenti e leggi in vigore;

2) quando esso non attenga il benestare dei servizi statali o regionali eventualmente competenti in merito;

3) per ragioni estetiche, architettoniche, planivolumetriche, volumetriche;

4) quando il programma di previsione triennale d'attuazione preveda nella zona l'urbanizzazione prioritaria con ricorso al Piano esecutivo o comunque esista un invito del Sindaco a presentare il Piano di lottizzazione;

5) quando si fossero manifestati nella zona dei fenomeni che possano far temere il verificarsi di calamità naturali; o si fossero create delle nuove circostanze che richiedono l'arretramento per motivo igienico-sanitario o per altri vincoli o servitù;

6) quando non esistono tutte le opere di urbanizzazione primaria nè la previsione da parte del Comune della attuazione delle opere mancanti nel successivo triennio, nè l'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro le disposizioni della concessione edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o del presente Regolamento Edilizio con annesso programma di Fabbricazione o dei Piani Esecutivi.

•Art. 14

Caratteristiche della concessione.

L'approvazione dei progetti e l'autorizzazione ad eseguirli costituiscono soltanto una presunzione della conformità delle opere progettate alle leggi e regolamenti in vigore, nonchè ai diritti dei terzi, e non esonerano il promotore, l'impresa esecutrice ed il direttore dei lavori dall'obbligo tassativo di attenersi strettamenti ad essi sotto la loro esclusiva responsabilità.

La concessione è valida esclusivamente per l'esecuzione di quanto raffigurato o dichiarato nella documentazione inoltrata al Comune e dal Sindaco approvata; qualunque aggiunta o variante