

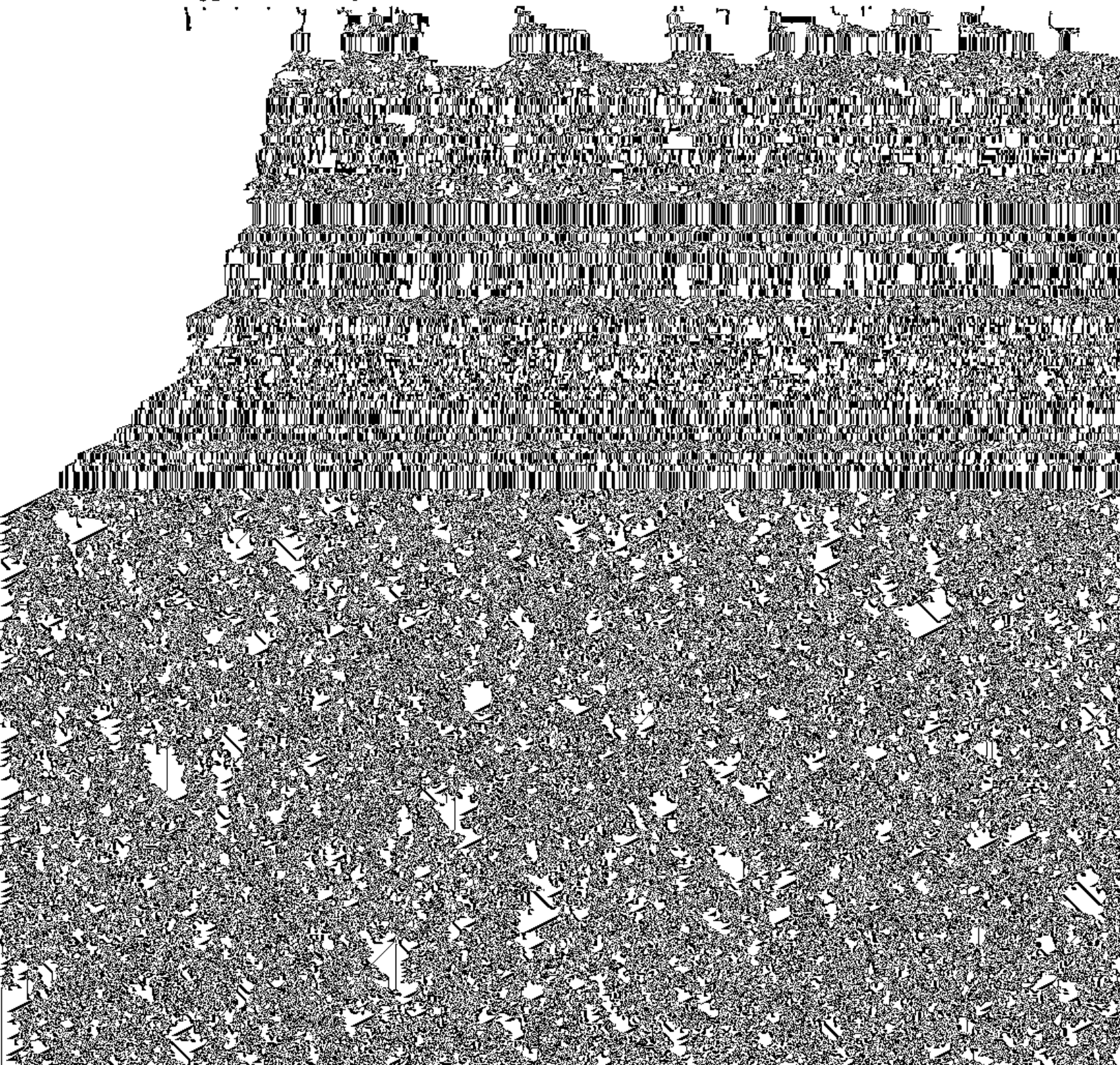
TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I NORME PRELIMINARI

ART. 1

Contenuto ed ambito del Regolamento Edilizio

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale è disciplinata dal presente Regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle



creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti:

- riparazione e rinnovo delle superfici esterne delle facciate, mediante la tinteggiatura e sostituzione di parti o il rifacimento degli intonaci, la riparazione dei paramenti esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc.;
- riparazione o rifacimento del manto di tegole di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;

dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

Tali interventi sono così distinti:

- a) **restauro**: quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico generale o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche.

Gli interventi di restauro, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua unità storico-culturale, devono salvaguardare le peculiari connotazioni emergenti dalle analisi dei beni culturali ed ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

Detti interventi comprendono:

- 1) il ripristino delle parti alterate quali:
 - il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il ripristino degli ambienti interni;
 - il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni;
- 2) 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 elementi strutturali dell'edificio, quali murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale e tetti, con ripristino del manto di copertura originale;
- 3) l'eliminazione delle superfetazioni;
- 4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

- b) **Risanamento conservativo**: quando l'intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardarne le caratteristiche tipologiche originarie, nonché le eventuali peculiarità d'interesse storico, artistico, ambientale.

Detto intervento comprende:

- 1) la valorizzazione delle originarie caratteristiche architettoniche mediante:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- 2) la conservazione od il ripristino:
 - delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica dell'unità edilizia;
 - del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

- 3) il consolidamento, con eventuale sostituzione, di elementi strutturali dell'edificio, quali murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale e tetti;
 - 4) la modificazione o l'eliminazione di quegli elementi strutturali o di collegamento orizzontale e verticale non caratterizzanti l'organismo edilizio, ai fini di una riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;
 - 5) l'eliminazione delle superfetazioni;
 - 6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.
- 10) **Ristrutturazione edilizia:** ai sensi dell'art. 20, lett. d), della L.R. 27.12.1978 n. 71, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono *“quelli 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 ed impianti”*.

Ai sensi dell'art. 1, comma 6, della L. 21.12.2001 n. 443, tali interventi comprendono anche la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma.

Inoltre, nell'ambito di tali interventi, ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa

E' la superficie dell'area compresa in una determinata zona omogenea, utilizzabile ai fini edificatori, misurata in proiezione orizzontale ed al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito e/o in generale al pubblico uso. Essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile e/o coperta e delle aree scoperte di pertinenza della costruzione.

6) **Sc - Superficie coperta di un edificio (mq).**

E' la superficie risultante dall'involuppo delle proiezioni sul piano orizzontale di tutte le superfici lorde dei piani fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle sole parti aggettanti come balconi, sporti di gronda, e simili.

7) **Rc - Rapporto di copertura (mq/mq).**

E' il rapporto tra la sommatoria delle superfici coperte dei vari edifici esistenti sul lotto e la superficie fondiaria.

8) **Su - Superficie utile abitabile (mq).**

E' 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; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

9) **Snr - Superficie non residenziale (mq).**

E' la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Tali superfici riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b) autorimesse singole o collettive, comprese le corsie di manovra coperte;
- c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- d) logge e balconi.

10) **H - Altezza di un edificio (m).**

E' la distanza verticale, misurata sui diversi fronti di un edificio, tra la linea di terra (definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di progetto, interessata dalla facciata che si considera) e la linea superiore definita dal piano di calpestio del terrazzo di copertura, o per gli edifici con copertura a tetto, dalla più alta delle seguenti:

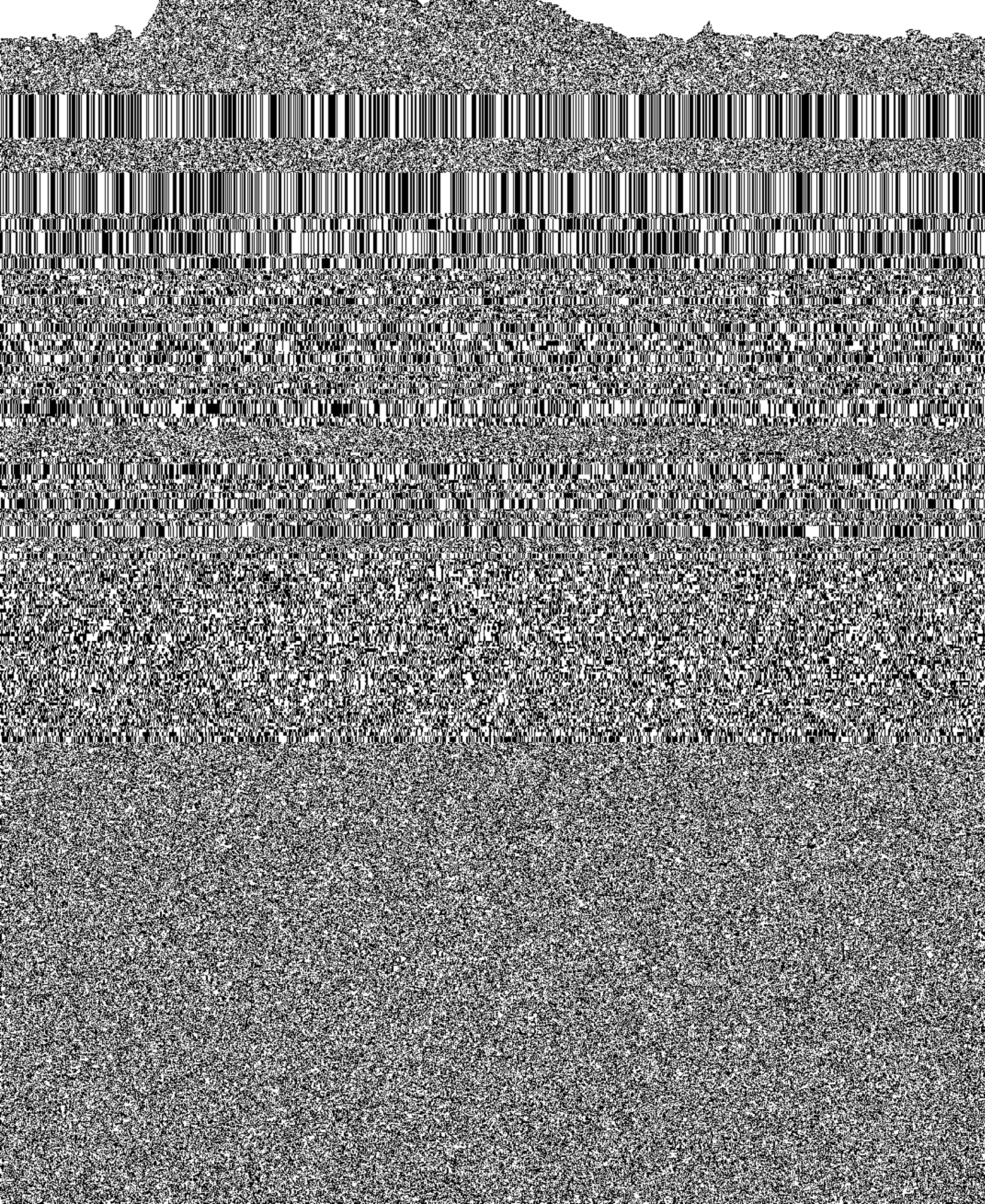
- a) linea di intersezione fra il piano di facciata ed il piano di estradosso della copertura al finito;
- b) linea di bordo superiore della gronda del tetto.

L'altezza delle pareti di un edificio va intesa in senso assoluto e, in tutti i fronti dell'edificio, non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti.

Per la determinazione dell'altezza non vengono computate l'altezza dei volumi tecnici (come definiti nel successivo punto 11) ed il dislivello determinato dalle rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, purchè dette rampe siano contenute nei limiti strettamente indispensabili.

11) **V - Volume di un edificio (mc).**

E' il volume fuori terra della costruzione.



15) D - Distanza dai confini (m).

E' la distanza tra la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta di una costruzione e la linea di confine del lotto edificabile, proiettata sullo stesso piano, calcolata secondo il concetto geometrico di "distanza tra punti", pari alla lunghezza del segmento che li unisce.

Ai fini della distanza costituisce linea di confine il ciglio stradale secondo l'allineamento previsto nello strumento urbanistico, nonchè la linea che individua le zone di piano regolatore con destinazione diversa da quella in cui ricade l'intervento ed, in particolare, le aree destinate a pubblici servizi, anche se di proprietà privata all'atto della presentazione del progetto edilizio.

E' stabilito un minimo assoluto per le diverse zone territoriali omogenee.

16) Df - Distanza tra pareti finestrate (m).

E' la distanza tra le proiezioni verticali di una parete finestrata e la parete di un edificio antistante misurata lungo la retta normale alle aperture.

La distanza tra pareti finestrate va considerata anche in relazione alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (come definiti al successivo punto 18), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

17) N - Numero dei piani (n).

E' il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, ed il sottotetto, se abitabile.

18) Spazi interni agli edifici.

Sono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare detti spazi interni sono così distinti:

- a) patio: è 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 mt. 8,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00;
- b) cortile: è uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/4 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 10,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 10,00;
- c) chiostrina: è uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 10,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 4,00;
- d) cavedio: è uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e sulla quale non si aprono luci o finestre.

19) Indice di piantumazione (n/ha).

E' il numero di piante di alto fusto eventualmente prescritto per ogni ettaro di superficie nelle singole zone omogenee, con l'eventuale specificazione delle essenze.

ART. 4

Classificazione delle opere edilizie

Le opere edilizie, ai fini della loro esecuzione, sono così classificate:

- a) opere soggette a concessione edilizia;
- b) opere soggette ad autorizzazione edilizia;
- c) opere soggette a preventiva comunicazione;
- d) opere eseguibili senza alcuna formalità;
- e) opere eseguibili, in alternativa, in base a denuncia di inizio attività.

ART. 5

Opere soggette a concessione

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 Dirigente del servizio.

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

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) demolizione totale o parziale, con contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni (come definiti al precedente art. 2);
- d) opere di ristrutturazione (come definite al precedente art. 2);
- e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- i) esecuzione, anche da parte di privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici;
- l) opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari, quali campeggi, villaggi turistici e simili;
- m) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti, discariche.

ART. 6

Opere soggette ad autorizzazione

Conformemente all'art. 5 della L.R. 10.8.1985 n. 37, come modificato dall'art. 5 della L.R. 15.5.1986 n. 26, è subordinata ad autorizzazione sindacale l'esecuzione delle seguenti opere:

- 1) interventi di manutenzione straordinaria (come definiti al precedente art.2) con esclusione delle opere interne come definite all'art. 9 della L.R. n. 37/85 ed all'art. 20 della L.R. 16.4.2003 n.4, sempre che queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 490 del 29.10.1999;
- 2) interventi di restauro e di risanamento conservativo (come definiti al precedente

art. 2);

- 3) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;

In questa categoria sono da comprendere:

- a) opere accessorie e complementari ad edifici esistenti, che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio portici, sistemazioni esterne, piscine ad uso domestico ecc.;
 - b) impianti in edifici esistenti come ad esempio scale di sicurezza, impianti di ascensori e montacarichi, impianti per l'approvvigionamento idrico, impianti per lo smaltimento delle acque reflue, ecc.;
 - c) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- 4) impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo.

In questa categoria sono da comprendere:

- 1) l'edificio prefabbricato a una sola elevazione non adibito ad uso abitativo;

- 9) costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- 10) scavi e rinterrati che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere.
Conformemente all'art. 10 della L.R. 10.8.1985 n. 37 è inoltre subordinato ad autorizzazione sindacale il seguente intervento:
- 11) variazione della destinazione d'uso degli edifici, se consentita dalle norme di piano regolatore, previo conguaglio del contributo di concessione, se dovuto.
E' altresì subordinata ad autorizzazione l'esecuzione delle seguenti opere:
- 12) costruzione e modificazioni di edicole, tombe e monumenti funerari;
- 13) costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;
- 14) collocamento, rimozione o modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte, tende, siti o aggettanti su spazio pubblico;
- 15) allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto e dell'energia elettrica, del gas, ecc., da parte di privati;
- 16) realizzazione di reti idriche e del gas, di cavidotti per le reti elettriche e telefoniche, ecc. da parte degli Enti istituzionalmente competenti;
- 17) realizzazione di parcheggi, da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, nel sottosuolo degli immobili o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, ai sensi dell'art. 9 della L. 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni;
- 18) realizzazione di antenne e/o impianti ricetrasmittenti per la telefonia mobile;
- 19) abbattimento di alberi d'alto fusto.

ART. 7

Opere soggette a preventiva comunicazione

Conformemente all'art. 9 della L.R. 10.8.1985 n. 37 ed all'art. 20 della L.R. 16.4.2003 n.4 non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che *"non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) di cui all'art.2 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive"*.

Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse.

Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume, né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie, la chiusura di terrazzi di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie (tettoie, pensiline, gazebo, aperte almeno su un lato).

Tra le opere di cui sopra è ammessa l'eliminazione di pareti interne che determina la fusione di unità immobiliari attigue aventi la stessa destinazione d'uso.

Nei casi di cui sopra, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità

immobiliare deve presentare all'Amministrazione Comunale una relazione, 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.

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 490 del 29.10.1999.

ART. 8

Opere eseguibili senza alcuna formalità

Conformemente all'art. 6 della L.R. 10.08.1985 n° 37 non sono soggette a concessione, ad autorizzazione, a preventiva comunicazione le seguenti opere:

- a) interventi di manutenzione ordinaria (come definiti al precedente art. 2);
- b) recinzione di fondi rustici;
- c) strade poderali;
- d) opere di giardinaggio;
- e) risanamento e sistemazione dei suoli agricoli, anche se occorrono strutture murarie;
- f) costruzioni di serre;
- g) cisterne ed opere connesse interrate;
- h) opere di smaltimento delle acque piovane;
- i) opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuare in zone agricole.

Sono altresì eseguibili senza alcuna formalità le seguenti opere:

- l) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte

- b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- c) gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le

CAPITOLO II
COMMISSIONE URBANISTICO - EDILIZIA

ART. 11

Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione Urbanistico-Edilizia comunale è nominata dal Sindaco ed è così composta:

A - componenti di diritto:

- 1) Capo Settore Urbanistica, che la presiede;
- 2) Medico responsabile del Servizio di Igiene Pubblica designato dall'Azienda Unificata Sanitaria Locale o da un suo delegato;

B - componenti elettivi:

- 4) un architetto;
- 5) un ingegnere;
- 6) un geometra;
- 7) un ingegnere o un architetto o altro professionista esperto in materia urbanistica;
- 8) un avvocato esperto in diritto amministrativo.

I componenti elettivi sono scelti dal Sindaco, d'intesa con il Capo Settore Urbanistica, su terne motivate e documentate dai rispettivi "curricula", proposte dai rispettivi Ordini e Collegi professionali; essi durano in carica quattro anni e non sono immediatamente rieleggibili.

Il componente elettivo che cessa prima della scadenza, viene sostituito ed il sostituto resta in carica fino al completamento del periodo per il quale era stato nominato il componente sostituito.

I componenti elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive. Il Presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Sindaco, il quale procede alla nomina di un nuovo componente in sostituzione del precedente.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un dipendente dell'ufficio competente all'istruttoria delle domande di concessione designato dal Dirigente.

ART. 12

Attribuzioni della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione esprime parere sulle seguenti materie:

- a) proposte per la formazione e le varianti del Piano Regolatore Generale;

consistenza non inferiore a 1.000 mc., o che presentino specifiche problematiche urbanistiche, la cui risoluzione possa costituire atto di indirizzo per l'adozione dei provvedimenti relativi ad analoghe casistiche.

Il parere della Commissione Edilizia riguarda l'ammissibilità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

CAPITOLO III
PROCEDURE PER IL RILASCIO
DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 14

Domanda di concessione

La domanda per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere indicate all'art. 5 redatta in carta da bollo deve essere indirizzata all'Amministrazione

ART. 15

Documenti a corredo della domanda di concessione

Alla domanda di concessione deve essere allegata la seguente documentazione:

A) documentazione da produrre in unica copia:

1. titolo di proprietà in copia autentica o documentazione che attesti il titolo a richiedere la concessione edilizia.
2. Estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio del Territorio, di data non anteriore a tre mesi.
3. Certificato catastale rilasciato dall'Ufficio del Territorio di data non anteriore a tre mesi.
4. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante la regolarità urbanistica edilizia dell'immobile cui si riferisce l'istanza, nel caso di interventi su edifici esistenti, che attesti:
 - gli estremi dell'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità, nel caso di immobile costruito in base a regolare licenza o concessione edilizia;
 - l'epoca di costruzione dell'immobile, nel caso di fabbricati costruiti in epoca antecedente la vigenza della normativa urbanistica che rendeva necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia;
 - l'esistenza o meno di domanda di concessione in sanatoria, in itinere o già definita, presentata ai sensi della L. n. 47/85 o della L. n. 724/94, con l'indicazione dei relativi estremi per l'individuazione;
 - l'inesistenza di provvedimenti sanzionatori o repressivi di abusi edilizi.
5. Documentazione attestante l'esistenza delle opere di urbanizzazione primarie relative al lotto nel caso di interventi ricadenti nell'ambito di piani di lottizzazione o di altri piani attuativi.
6. Scheda tecnica dell'intervento, redatta secondo il modello predisposto dal competente Ufficio comunale, riportante tutti i dati urbanistici dell'intervento, gli indici ed i parametri edilizi in progetto, confrontati con quelli ammissibili secondo gli strumenti urbanistici generali e/o attuativi vigenti e/o adottati.
7. Parere igienico sanitario reso dall'Ufficio di Igiene Pubblica competente per territorio, completo degli allegati progettuali debitamente visti.
8. Nulla Osta della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. per interventi su aree e/o immobili soggetti a vincolo di tutela derivante da leggi statali e/o regionali o da prescrizioni dello strumento urbanistico, completo degli allegati progettuali debitamente visti.
9. Parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove l'attività da insediare sia soggetta alla vigente normativa in materia di prevenzione incendi, completo degli allegati progettuali debitamente visti.
10. Eventuali altri pareri, autorizzazioni o nulla osta di competenza di Amministrazioni diverse da quella comunale, se necessari in relazione all'intervento.
11. Calcolo della superficie complessiva dell'edificio, ai sensi del D.M. 10.5.1977, ai fini della determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione.
12. Calcolo dei volumi e/o delle superfici ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione.

13. Computo metrico estimativo dell'intervento, ai fini del calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione (*solo per interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lett. d) dell'art. 20 della L.R. n. 71/78, nonché per immobili destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, ai sensi dell'art. 10, comma 2, della L. n. 10/77*).
14. Attestazioni dei versamenti effettuati relativi agli oneri concessori dovuti o eventualmente regolarizzati per ritardato pagamento di precedenti concessioni edilizie (*solo per istanze di concessione in variante*).
15. Perizia giurata del Direttore Lavori che quantifichi le opere da realizzare a completamento e le opere già eseguite, indicando le relative percentuali di incidenza rispetto al totale (*solo per interventi di completamento*).
16. Modello ISTAT/I/201 compilato in ogni parte e controfirmato, relativo alla rilevazione statistica.
17. Dichiarazione del richiedente con la quale si impegna a depositare prima dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere e la relazione tecnica, ai sensi degli artt. 26 e 28 della L. 9.1.1991 n. 10, in materia di contenimento dei consumi energetici ed in conformità dei relativi regolamenti di attuazione.
18. Dichiarazione del richiedente e del progettista che attesti non essere necessario il deposito del progetto delle opere e della relazione tecnica, ai sensi degli artt. 26 e 28 della L. 9.1.1991 n. 10, in materia di contenimento dei consumi energetici, in quanto non richiesto dalla suddetta L. n. 10/91 e dai relativi regolamenti di attuazione per il tipo di opere da eseguire.
19. Dichiarazione del richiedente e del progettista che attesti non essere necessario il deposito del progetto degli impianti di cui all'art. 1 della L. 5.3.1990 n. 46, in quanto gli stessi sono al di sotto dei limiti dimensionali indicati nel relativo regolamento di attuazione, approvato con D.P.R. 6.12.1991 n. 447.

B) Documentazione da produrre in quadruplica copia:

1. corografia con:
 - stralcio dello strumento urbanistico vigente in scala 1:2.000
 - stralcio dello strumento urbanistico adottato in scala 1:2.000riportanti l'esatta ubicazione dell'area e/o immobile oggetto dell'intervento.
2. Stralcio del foglio catastale con l'esatta indicazione dell'area e/o immobile oggetto di intervento.
3. Planimetria quotata della zona, in scala non inferiore a 1:500 estesa per un raggio di mt. 100,00 almeno, dalla quale risulti:
 - a) l'ubicazione ed estensione dell'area e/o immobile oggetto di intervento;
 - b) la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti;
 - c) le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari;
 - d) le altezze e le distanze degli edifici circostanti;
 - e) le zone di distacco a protezione di nastri stradali;
 - f) lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
 - g) le opere di urbanizzazione primaria esistenti ed i relativi punti di allaccio.
4. Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:200, riportante:

- a) l'individuazione del lotto nel piano di lottizzazione o in altro strumento attuativo di cui faccia eventualmente parte;
 - b) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - c) la sistemazione dell'area non edificata, corredata da profili significativi (*ante e post operam*) estesi al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti;
 - d) le quote altimetriche dell'area relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno *post operam*, riferite ad un determinato caposaldo, immodificabile fino all'ultimazione dei lavori;
 - e) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto ed il calcolo delle relative superfici;
 - f) l'indicazione del tipo di recinzione.
5. Piante quotate dei singoli piani in scala non inferiore a 1:100 compresi quelli fotografici della copertura, con indicazione delle strutture portanti e dei punti di ancoraggio della copertura.

qualitative e quantitative del refluo, l'ubicazione del punto di scarico, l'indicazione del corpo ricettore e la descrizione dei presidi depurativi, ove richiesti, e che dimostrino la rispondenza del sistema di smaltimento progettato (per dimensioni, ubicazione e caratteristiche) alle norme tecniche di cui all'allegato 5 della deliberazione C.I.T.A.I. (Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento) del 4.2.1977.

12. Dichiarazione del progettista, ai sensi dell'art. 1 della L. 9.1.1989 n. 13, corredata dalla relazione tecnica e dagli elaborati grafici prescritti dall'art. 10 del D.M. 14.6.1989 n. 236, che descrivano le soluzioni progettuali e le opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche e gli accorgimenti tecnici, strutturali ed impiantistici previsti a tale scopo.
13. Progetto degli impianti elencati nell'art. 4 del regolamento di attuazione della legge 5.3.1990 n. 46, in materia di sicurezza degli impianti, approvato con D.P.R. 6.12.1991 n. 447.
14. Elaborati relativi alle reti tecnologiche (fognante, idrica, elettrica, telefonica, del gas, ecc..) eventualmente da realizzare a servizio della nuova costruzione, che indichino i punti di allacciamento alle reti esistenti.
15. Relazione ed elaborati grafici in scala opportuna che dimostrino il rispetto delle norme di cui alla L. 2.2.1974 n. 64 in materia di edilizia antisismica ed, in particolare, il rispetto delle limitazioni alle altezze degli edifici in funzione della larghezza stradale.
16. Relazione ed elaborati grafici che dimostrino la conformità alle norme del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione, ai fini della verifica delle fasce di rispetto dal confine stradale in funzione dell'ubicazione del manufatto e del tipo di strada su cui fronteggia.
17. Studio geologico che evidenzi la fattibilità dell'intervento, sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito in senso lato, sia riguardo ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione. Inoltre, nelle aree non servite da pubblica fognatura, lo studio dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico del sistema di smaltimento dei reflui previsto.

C) Documentazione da produrre in quadruplica copia solo per i seguenti interventi:

a) interventi di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione restauro di edifici esistenti:

1. relazione illustrativa delle metodologie di intervento, delle possibilità di recupero dei materiali, delle tecniche da impiegarsi per il restauro, il risanamento, il consolidamento o la sostituzione degli elementi costruttivi esistenti.
2. Elaborato grafico riportante con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.
3. Rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, e le sezioni più indicative.

b) Interventi di demolizione e ricostruzione:



1. rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani interrati e non, e le sezioni più indicative.

c) Interventi in zona agricola:

1. relazione tecnica agronomica con l'indicazione dei dati relativi all'azienda agricola, al tipo di conduzione, alla manodopera impiegata, all'ordinamento colturale praticato, al fine di giustificare l'intervento in funzione delle esigenze del fondo.

d) Interventi per attività produttive, sportive e ricreative e per servizi commerciali polifunzionali:

1. relazione che illustri le attività cui è destinato l'immobile e le lavorazioni previste.
2. idonea documentazione di previsione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della L. 26.10.1995 n. 447.

e) Varianti a precedenti concessioni:

1. relazione ed elaborati che evidenzino in particolare la consistenza e le caratteristiche delle varianti proposte rispetto all'originaria concessione.

f) Concessioni con obbligo di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione:

1. Schema di convenzione redatto sulla base della convenzione-tipo comunale, corredato di tutti gli allegati nella stessa previsti.

ART. 16

Istruttoria delle domande di concessione

All'atto della presentazione della domanda, il Dirigente responsabile del Servizio rilascia la certificazione di ricevimento, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 31.5.1994 n. 17, comunicando contestualmente il Responsabile del procedimento, ai sensi della L.R. 30.4.1991 n. 10.

La suddetta certificazione è trasmessa al richiedente con una nota di accompagnamento che lo informa delle procedure che saranno seguite per il rilascio della concessione edilizia, nonché delle eventuali responsabilità dei soggetti che concorrono a determinare l'applicazione delle disposizioni relative alla formazione del silenzio assenso.

Dalla data della suddetta certificazione decorrono i termini di cui all'art. 2 della L.R. n. 17/94.

La prima fase istruttoria dell'istanza concerne esclusivamente il controllo della completezza della documentazione ad essa allegata. Il Responsabile del procedimento la effettua utilizzando un apposito modello, nel quale è già riportata tutta la documentazione occorrente ai sensi del presente Regolamento Edilizio e della

procedimento verifica la rispondenza del progetto alla vigente normativa cui esso è soggetto, utilizzando a tal uopo un'apposita scheda di istruzione, che è stata precompilata dal progettista.

Il responsabile del procedimento, ordinariamente entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione richiesta dall'Ufficio od autonomamente trasmessa dal richiedente, formula una proposta motivata di provvedimento, inoltrandola alla Commissione Edilizia per l'espressione del parere di competenza, che dovrà essere reso nei successivi quarantacinque giorni.

ART. 17

Autorizzazioni, pareri o nulla osta di altre amministrazioni

Le autorizzazioni, pareri o nulla osta relativi alle opere oggetto della concessione edilizia, di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale (parere igienico sanitario, nulla osta Soprintendenza BB.CC.AA., parere Vigili del Fuoco, autorizzazioni ANAS ed altri), le cui procedure sono disciplinate dal comma 9 dell'art. 2 della L.R. 31.5.1994 n. 17. devono essere richiesti ed ottenuti a cura del titolare della domanda e fanno parte integrante della documentazione da produrre a corredo della stessa.

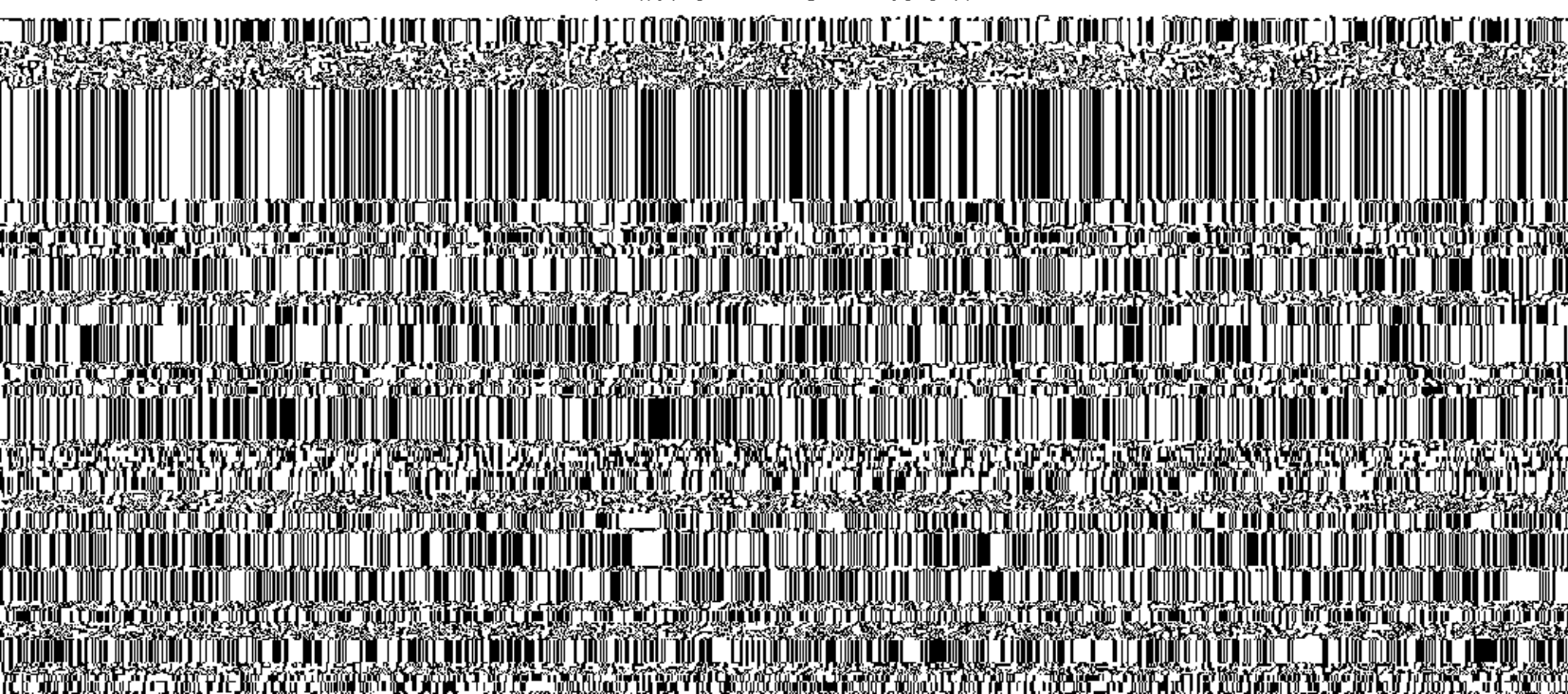
Ai fini dell'applicazione delle procedure di cui all'art. 2 della L.R. 31.5.1994 n. 17, riportate nel precedente art. 16, il termine di quarantacinque giorni ivi previsto per l'inoltro della Commissione Edilizia della proposta di provvedimento decorre dalla data di integrazione delle suddette autorizzazioni, pareri o nulla osta.

Inoltre nel caso in cui le autorizzazioni, pareri o nulla osta vengono rilasciati dall'amministrazione competente favorevolmente, ma con prescrizioni che comportano una modifica del progetto, il titolare dell'istanza è tenuto a produrre nuovi elaborati di progetto opportunamente modificati.

In tal caso i termini di cui all'art. 2 della L.R. 31.05.1994 n° 17 decorrono dalla data di integrazione dei nuovi elaborati.

ART. 18

Rilascio della Concessione



adempimenti necessari ai fini del rilascio della Concessione Edilizia.

Ad avvenuto adempimento la concessione, corredata da una copia della documentazione di progetto, viene notificata al richiedente in duplice esemplare, affinché uno di questi venga restituito all'Amministrazione comunale debitamente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. dal titolare dell'istanza, previa compilazione della nota di trascrizione a cura dell'Ufficio.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di quindici giorni consecutivi, nell'Albo pretorio del Comune.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere, sotto la propria responsabilità, contro il rilascio della concessione stessa, presumendola in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici e, pertanto, passibile di annullamento.

La determinazione del Capo Settore Urbanistica sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre centoventi giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di eventuali integrazioni documentali.

La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza o dalla integrazione documentale non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

Il titolare della concessione edilizia così assentita per silenzio assenso può iniziare i lavori dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale, previo versamento degli oneri concessori calcolati provvisoriamente e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli uffici comunali, e previo inoltro di una perizia giurata redatta dal progettista che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla vigente normativa.

Nei casi di formazione del silenzio assenso per i quali il titolare dell'istanza si avvale della facoltà di iniziare i lavori, il Responsabile del procedimento deve ugualmente completare l'esame della domanda di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio lavori.

Quest'ultimo termine ha in questo caso carattere perentorio.

Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il Capo Settore Urbanistica provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita per silenzio assenso e compie tutti gli atti necessari a fare valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamate disposizioni.

Qualora invece l'esame della domanda venga completato favorevolmente il Capo Settore Urbanistica ne dà comunicazione all'interessato, richiedendo contestualmente l'eventuale conguaglio degli oneri concessori.

La suddetta comunicazione dovrà essere trasmessa in duplice esemplare, con allegati gli elaborati di progetto, affinché uno di questi venga restituito all'Amministrazione Comunale debitamente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. dal titolare dell'istanza, previa compilazione della nota di trascrizione a cura

dell'Ufficio.

ART. 19

Procedure per le autorizzazioni

La domanda per ottenere l'autorizzazione a eseguire e/o modificare le opere indicate all'Art. 6, redatte in carta da bollo, devono essere indirizzate all'Amministrazione Comunale e deve indicare tutti gli elementi prescritti al precedente Art. 14 per la domanda di concessione.

Alla domanda di autorizzazione deve essere allegata la seguente documentazione:

A) documentazione da produrre in unica copia:

1. Titolo di proprietà in copia autentica.
2. Documentazione attestante la regolarità urbanistica edilizia dell'immobile cui si riferisce l'istanza, nel caso di interventi su edifici esistenti.
3. Parere igienico sanitario reso dell'Ufficio di Igiene Pubblica competente per territorio, completo degli allegati progettuali debitamente vistati, per gli interventi che incidono sulle caratteristiche dell'immobile di tipo igienico sanitario.
4. Nulla Osta della competente Soprintendenza per interventi su aree e/o immobili soggetti a vincolo di tutela derivante da leggi statali e/o regionali o da prescrizioni dello strumento urbanistico, completo degli allegati progettuali debitamente vistati.
5. Parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove l'attività da insediare sia soggetta alla vigente normativa in materia di prevenzione incendi, completo degli allegati progettuali debitamente vistati.
6. Eventuali altri pareri, autorizzazioni o nulla osta di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, se necessari in relazione all'intervento.
7. Calcolo del conguaglio degli oneri concessori (*solo per le istanze di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 37/85*).

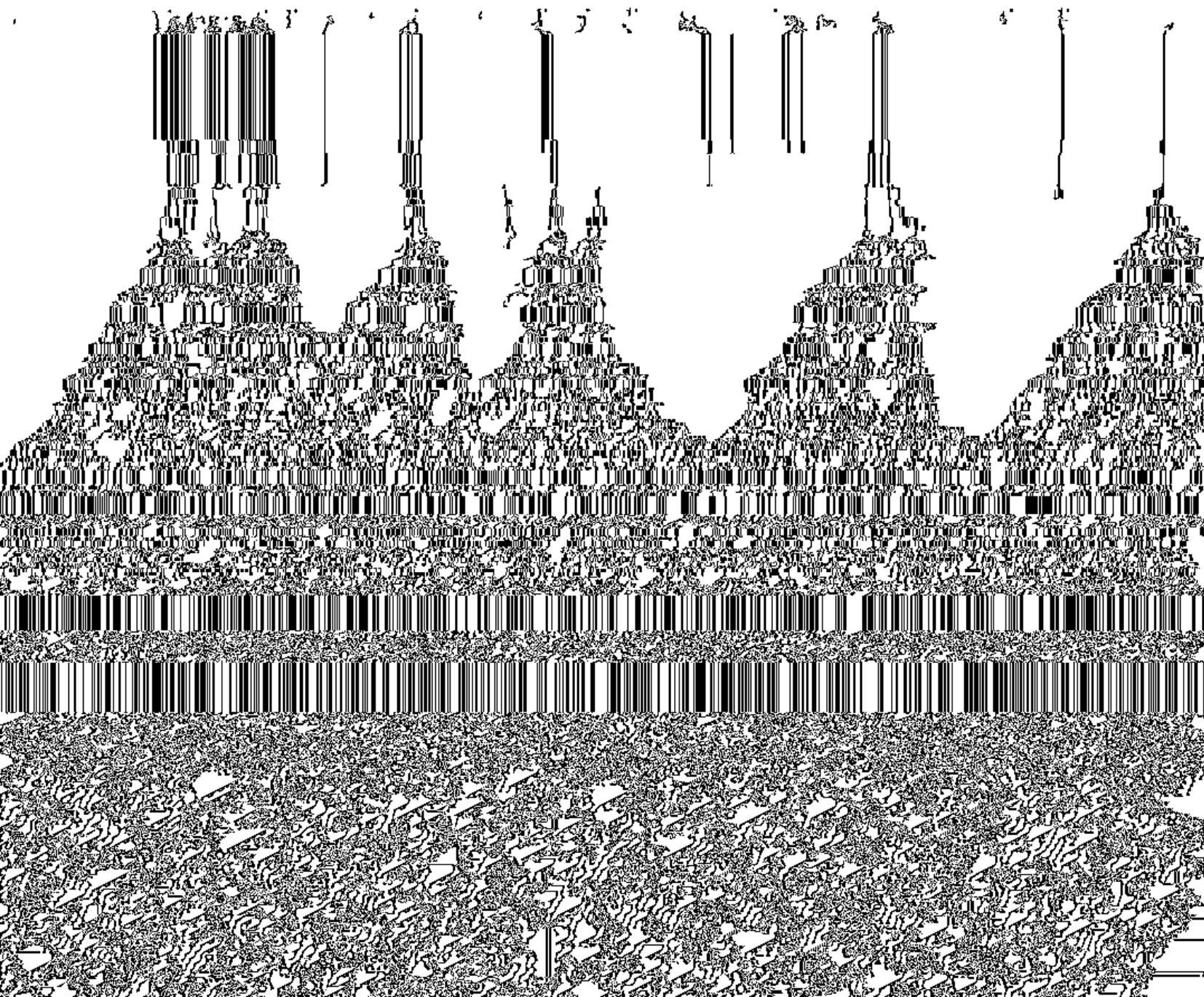
B) Documentazione da produrre in quadruplica copia:

1. corografia con:
 - stralcio dello strumento urbanistico vigente in scala 1:2.000;
 - stralcio dello strumento urbanistico adottato in scala 1:2.000riportanti l'esatta ubicazione dell'area e/o immobile oggetto dell'intervento.
2. Relazione che illustri nel dettaglio l'intervento proposto e le opere da realizzare.
3. Documentazione fotografica relativa allo stato dell'area e/o immobile oggetto di intervento, corredata da elaborato planimetrico riportante l'ubicazione dei punti di ripresa.
4. Rilievo dello stato di fatto, rappresentato a mezzo di disegni debitamente quotati ed in scala adeguata.
5. Disegni quotati di progetto, in scala adeguata ed in numero sufficiente a descrivere compiutamente l'intervento proposto.
6. Domanda di autorizzazione allo scarico dei reflui, ai sensi dell'art. 39 della L.R. 15.05.1986 n. 27, con allegata relazione tecnica ed elaborati grafici relativi al sistema di smaltimento da realizzare, corredata dal parere igienico sanitario dell'Ufficio di Igiene Pubblica, che contengano la precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative del refluo, l'ubicazione del punto di scarico, l'indicazione

del corpo ricettore e la descrizione dei presidi depurativi, ove richiesti, e che dimostrino la rispondenza del sistema di smaltimento progettato (per dimensioni, ubicazione e caratteristiche) alle norme tecniche di cui all'allegato 5 della deliberazione C.I.T.A.I. (Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento) del 4.2.1977 *(solo per gli immobili che ne sono sprovvisti o che necessitano di nuova autorizzazione allo scarico)*.

7. Dichiarazione del progettista, ai sensi dell'art. 1 della L. 9.1.1989 n. 13, corredata dalla relazione tecnica e dagli elaborati grafici prescritti dall'art. 10 del D.M. 14.06.1989 n. 236 *(solo per gli interventi soggetti alla vigente normativa per la eliminazione delle barriere architettoniche)*.
8. Progetto degli impianti elencati nell'art. 4 del regolamento di attuazione della L. 5.3.1990 n. 46, in materia di sicurezza degli impianti, approvato con D.P.R. 6.12.1991 n. 447 *(solo per gli interventi che comportano la realizzazione o la modifica sostanziale di detti impianti)*.

C) Documentazione integrativa da produrre in quadruplica copia solo per i seguenti interventi:



CAPITOLO IV
EFFICACIA, VALIDITA', ANNULLAMENTO E VARIANTI
DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 21

Efficacia delle concessioni ed autorizzazioni

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

ART. 22

Voltura delle concessioni

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento, a qualunque titolo, dell'immobile cui si riferisce la concessione, gli aventi causa devono chiederne la variazione d'intestazione al Comune, che provvederà ad eseguire la voltura specificando che i termini di validità, i contenuti e le prescrizioni della concessione stessa rimangono invariati.

ART. 23

Responsabilità ed obblighi

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione, 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, della osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edificatoria.

ART. 24

Validità, decadenza e proroga delle concessioni

Conformemente all'art. 36 della L.R. 27.12.1978 n. 71, la concessione edilizia ha validità complessiva non superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione.

Anche la denuncia di inizio attività di cui all'Art. 10 è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito, su apposita istanza del richiedente, in relazione alla mole delle opere da realizzare o in dipendenza di loro particolari caratteristiche costruttive.

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative al completamento di opere oggetto di precedenti concessioni, non ultimate nei termini, possono essere stabiliti termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

La proroga del termine per la ultimazione dei lavori può essere consentita solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Tra le motivazioni ammissibili, ai fini dell'ottenimento di una proroga dei termini

