

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 - OGGETTO SCOPO E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO

Il Comune di Chieremo con il presente Regolamento Edilizio disciplina gli interventi urbanistici ed edilizi, le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le destinazioni d'uso, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo nel territorio comunale.

Il presente regolamento contiene:

- a) Disposizioni regolamentari di natura ed interesse locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio comunale ed alla loro ordinata organizzazione e gestione;
- b) Riferimenti e rimandi a disposizioni normative e regolamenti di livello nazionale o regionale, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie di interesse generale, che prevalgono direttamente sulle norme locali.

Le disposizioni di cui alla lettera a) rimangono in vigore fino a quando non siano sostituite, modificate o integrate con deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.

Le disposizioni di cui alla lettera b) rimangono in vigore fino a quando non siano sostituite, modificate o integrate da atti di livello pari o superiore al provvedimento che le ha istituite; in tal caso i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento si intendono riferiti alle disposizioni ed alle norme sostitutive modificate o integrative e le nuove norme devono intendersi introdotte nel presente Regolamento a farne parte integrante, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del Consiglio Comunale. Parimenti devono intendersi introdotte nel presente Regolamento a farne parte integrante le ulteriori disposizioni esplicitamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate dopo la sua approvazione.

Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi aperti, del verde e dell'arredo urbano.

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali a termini di legge, ed è valido a tempo indeterminato.

A decorrere dalla sua entrata in vigore sono abrogate tutte le disposizioni in materia emanate precedentemente dal Comune e con esso incompatibili.

ART.2 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Sono soggette al rilascio di concessione (convenzionato oppure gratuito secondo quanto disposto dalle norme vigenti) le opere che costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ai sensi della L.R.11 ottobre 1985 n.23 e in particolare:

a) Gli interventi di nuova costruzione:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali.
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti

diversi dal Comune;

- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.
- La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

b) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica

Ciò è rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa.

c) Gli interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a concessione edilizia ai sensi dell'Art.10 della L.R. 11 ottobre 1985 n.23.

- Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- Le opere di modifica e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente proprie dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:

- Rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale, con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- Demolizione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni;
- Demolizioni e ricostruzioni delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche

- dei sistemi statici o con spostamenti;
- Demolizioni e ricostruzioni dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote;
- Costruzioni nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti eccedenti il 50%, fondazioni;
- Realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
- Riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune;
- Creazione di nuova superficie accessoria in superficie utile;
- Cambio di destinazione fra le funzioni d'uso definite dal vigente strumento urbanistico, qualora associato a opere di manutenzione straordinaria;
- Realizzazione di nuova volumetria in ampliamento o sopraelevazione dell'edificio principale entro il limite massimo del 20% del volume esistente e, comunque, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi contenuti nelle norme di attuazione del vigente strumento urbanistico. Nel caso di edifici monofamiliari e per ampliamenti fino al 20% del volume esistente non è dovuto alcun contributo per il rilascio del provvedimento abilitativo.

d) Gli interventi di arredo urbano

Sono interventi di arredo urbano le opere che riguardano la realizzazione di manufatti minori che concorrono al miglioramento della qualità complessiva dell'ambito urbano e del territorio circostante. Da tale definizione restano comunque esclusi i manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.

Sono opere di arredo urbano in generale, anche in relazione al loro impatto visivo su parere eventualmente espresso dalla Commissione Edilizia:

- Monumenti, lapidi e cippi commemorativi,
- Fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici,
- Insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari,
- Pensiline, cabine e box di pubblico servizio,
- Apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici,
- Costruzioni leggere da giardino e per giochi infantili, prive di copertura,
- Tende di copertura, aggettanti o altrimenti sostenute,
- Sedili, dissuasori di sosta, getta carta, reggi biciclette, ecc.

L'esecuzione delle opere di cui ai commi a-b-c-d in assenza della concessione edilizia, o in difformità da essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal Capo I della L.R. 11 ottobre 1985 n.23, dell'Art.10 limitatamente al comma 3, e dell'Art.44 del D.P.R. 6 giugno 2001. n.380.

ART.3 - CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.

1. La concessione edilizia è rilasciata al proprietario dell'immobile o a chi ne abbia titolo per chiederlo.

2. La concessione edilizia è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.
3. La Concessione edilizia è irrevocabile ed è rilasciata a titolo oneroso.
4. Il rilascio della Concessione edilizia non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

ART.4 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

Il rilascio della concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, determinato sulla base della vigente normativa, in particolare secondo le modalità indicate negli articoli 16,17,18 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e nell'Art. 19 della L.R. 11 ottobre n.23.

ART.5 - PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.

1. La concessione edilizia è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
2. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di concessione edilizia con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto dall'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
3. A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

ART.6 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.

1. La Concessione edilizia è rilasciata dal Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
2. In caso di mancata determinazione sull'istanza di concessione nei termini previsti dall'Art.20 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (120 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza), si applicano le disposizioni contenute nell'Art.21, limitatamente al comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e nell'Art.4 della L.R. 1 luglio 1991 n.20.
3. La domanda per il rilascio di concessione edilizia, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'Art.19 del presente regolamento, va presentata agli uffici comunali competenti ovvero, se costituito, allo Sportello Unico per l'edilizia o le attività produttive (Art.7), corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente Regolamento, corredata da

- un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
4. Le istanze, redatte in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, possono essere presentate personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile dello Sportello Unico, ovvero, spedita mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o via e-mail.
 5. In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione
 - a) del protocollo d'ingresso;
 - b) delle indicazioni previste dall'Art.9, comma 2 del presente regolamento
 - c) degli eventuali documenti mancanti
 6. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo
 7. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.
 8. L'Amministrazione Comunale comunica entro dieci giorni al richiedente la notizia dell'avvio del procedimento ed il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi della legge 7 agosto 1990, n.241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
 9. Entro centoventi giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri dell'A.S.L., nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi del precedente comma 3, e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario in ordine al rispetto della normativa antincendio, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
 10. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio della concessione edilizia sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al precedente comma 9, richiedere tali modifiche illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al precedente comma 9.
 11. Il termine di cui al precedente comma 9 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
 12. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse dalla A.S.L. e dai Vigili del Fuoco, si applicano le disposizioni di cui all'Art.33 (Conferenza dei servizi) del presente Regolamento.
 13. Il provvedimento finale, che lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Dirigente o dal Responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al precedente comma 7, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di

cui al precedente comma 12. Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi della concessione edilizia sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento Edilizio.

14. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, l'interessato può avanzare istanza, ai sensi del comma 1 dell'Art.4 della L.R. 1 luglio 1991 n.20, presso l'Assessorato Regionale agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica per l'intervento sostitutivo di cui ai commi 2 e 3 del medesimo articolo.
15. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche per il rilascio della concessione edilizia in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui al successivo articolo 8.

ART.7 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Ai sensi dell'Art.5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e dell'Art.8 della L.R. 22 aprile 2002 n.7, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, l'Amministrazione Comunale provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo V, Titolo II del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costruire un ufficio denominato Sportello Unico per l'Edilizia, che cura tutti i rapporti fra privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di provvedimento abilitativo o di denuncia di inizio attività.

1. Tale ufficio provvede in particolare:

- a) Alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di provvedimenti abitativi e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 22, 23, 33 e 39 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n°42
- b) A fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) All'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n.241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) Al rilascio permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio