

**COMUNE DI
SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO**

Provincia di Venezia

REGOLAMENTO EDILIZIO

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO
Arch. Gherardi Alberto

L'ASSESSORE ALL' EDILIZIA
PRIVATA ED URBANISTICA
Gianni Carrer

IL SEGRETARIO GENERALE
Alessandro Androsani

IL SINDACO
Pasqualino Codognotto

ADOTTATO con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 15 febbraio 2005

APPROVATO con deliberazione del Consiglio Comunale n. 129 del 14 dicembre 2005

MODIFICATO con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 11 novembre 2010

APPROVATO con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 28 febbraio 2012

MODIFICATO con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 28 luglio 2016

APPROVATO con deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 03 ottobre 2016

PARTE PRIMA

**DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DEI
PROCEDIMENTI EDILIZI**

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

<i>Art. 1 - Il Regolamento Edilizio Comunale nel sistema delle fonti dell'Ordinamento</i>	1
<i>Art. 2 - Contenuti del Regolamento Edilizio Comunale</i>	1
<i>Art. 3 - Obiettivi del Regolamento Edilizio Comunale</i>	2
<i>Art. 4 - Sportello Unico per l'Edilizia</i>	3
<i>Art. 5 - Rinvio ad altre disposizioni</i>	4
<i>Art. 6 - Successione di leggi rilevanti</i>	4

**TITOLO SECONDO - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE
DEL TERRITORIO**

**CAPO PRIMO - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI -
INDICI DI EDIFICAZIONE E DESTINAZIONI D'USO**

<i>Art. 7 - Parametri urbanistici</i>	6
<i>Art. 8 - Indici di edificazione</i>	10
<i>Art. 9 - Superficie fondiaria pertinenziale</i>	11
<i>Art. 10 - Distanze tra fabbricati</i>	11
<i>Art. 11 - Distanze dai confini e dalle strade</i>	12
<i>Art. 12 - Definizione degli elementi architettonici</i>	14
<i>Art. 13 - Destinazioni d'uso - categorie funzionali</i>	15
<i>Art. 14 - Mutamento rilevante della destinazione d'uso</i>	17

CAPO SECONDO - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

<i>Art. 15 - Attività edilizia libera</i>	18
<i>Art. 16 - Manutenzione ordinaria</i>	19
<i>Art. 17 - Manutenzione straordinaria</i>	19
<i>Art. 18 - Restauro e risanamento conservativo</i>	21
<i>Art. 19 - Ristrutturazione edilizia</i>	22
<i>Art. 20 - Ristrutturazione urbanistica</i>	23
<i>Art. 21 - Nuova costruzione ed ampliamento</i>	24
<i>Art. 22 - Demolizione</i>	25
<i>Art. 23 - Urbanizzazione ed infrastrutturazione</i>	25
<i>Art. 24 - Installazione, modifica e adeguamento di infrastrutture di telecomunicazioni e per impianti radioelettrici. Siti sensibili</i>	25
<i>Art. 25 - Normativa comunale e sovracomunale al riguardo e casi particolari</i>	26

TITOLO TERZO - I TITOLI ABILITATIVI - ONEROSITA' E VALIDITA'

CAPO PRIMO - TIPOLOGIE ED EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI

<i>Art. 26 - Tipologie di titoli abilitativi</i>	26
<i>Art. 27 - Interventi non soggetti a titolo abilitativi</i>	26
<i>Art. 28 - Denuncia di inizio attività</i>	29
<i>Art. 29 - Denuncia inizio attività edilizia in zone vincolate quali "beni paesaggistici ed ambientali" o relativa ad immobili vincolati quali "beni culturali"</i>	30
<i>Art. 30 - Permesso di costruire</i>	31
<i>Art. 31 - Validità ed efficacia del permesso di costruire</i>	31
<i>Art. 32 - Validità ed efficacia della Denuncia di inizio attività</i>	32
<i>Art. 33 - Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni</i>	32
<i>Art. 34 - Titolo abilitativo in deroga e casi di esclusione</i>	33
<i>Art. 35 - Titoli abilitativi edilizi in sanatoria</i>	33

<i>Art. 36 - Titoli abilitativi edilizi in sanatoria da condono</i>	34
<i>Art. 37 - Richieste di parere preventivo</i>	35
<i>Art. 38 - Ordine di trattazione delle pratiche edilizie</i>	36
<i>Art. 39 - Evidenza dei titoli abilitativi</i>	36

CAPO SECONDO - ONEROSITA' DEI TITOLI ABILITATIVI

<i>Art. 40 - Onerosità del permesso di costruire</i>	37
<i>Art. 41 - Onerosità della Denuncia di inizio attività</i>	38
<i>Art. 42 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione</i>	38
<i>Art. 43 - Rateizzabilità degli oneri di urbanizzazione</i>	39
<i>Art. 44 - Garanzie per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione</i>	40

CAPO TERZO - DECADENZA E ANNULLAMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI - RAPPORTI CON I TERZI

<i>Art. 45 - Decadenza del permesso di costruire e della D.I.A</i>	40
<i>Art. 46 - Annullamento dei titoli abilitativi e autotutela</i>	41
<i>Art. 47 - Procedimento per l'annullamento o per la rimozione degli effetti</i>	42
<i>Art. 48 - Poteri e fattispecie eccezionali</i>	42
<i>Art. 49 - I diritti dei terzi in rapporto ai titoli abilitativi edilizi</i>	43
<i>Art. 50 - Informativa ai terzi ed apporto procedimentale</i>	43

TITOLO QUARTO - I PROCEDIMENTI EDILIZI E LE CERTIFICAZIONI

CAPO PRIMO - IL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

<i>Art. 51 - Domanda di permesso di costruire</i>	45
<i>Art. 52 - Titolarità del permesso di costruire</i>	45
<i>Art. 53 - Documentazioni da allegare alla domanda</i>	46

<i>Art. 54 - Documenti da presentare prima del ritiro del permesso di costruire</i>	49
<i>Art. 55 - Documenti da presentare prima dell'inizio dei lavori</i>	49
<i>Art. 56 - Procedimento istruttorio - Sub procedimenti - Integrazioni istruttorie e termini</i>	49
<i>Art. 57 - Rilascio del permesso di costruire</i>	51
<i>Art. 58 - Impugnazione del silenzio-rifiuto</i>	52
<i>Art. 59 - Esibizione del titolo</i>	52

CAPO SECONDO - IL PROCEDIMENTO PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

<i>Art. 60 - Deposito della Denuncia di inizio attività</i>	52
<i>Art. 61 - Documenti da allegare alla Denuncia e asseverazione</i>	53
<i>Art. 62 - Istruttoria comunale, integrazioni documentali e provvedimenti</i>	54
<i>Art. 63 - Procedimento per la Denuncia di inizio attività relativa ad aree ed immobili vincolati</i>	55
<i>Art. 64 - Esibizione del titolo</i>	55
<i>Art. 65 - Controlli comunali dopo il termine per l'inizio dei lavori</i>	56

CAPO TERZO - IL PROCEDIMENTO PER I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

<i>Art. 66 - Documenti da allegare al progetto di Piano Urbanistico Attuativo</i>	56
<i>Art. 67 - Iniziativa e contenuti; scomputo delle opere</i>	57
<i>Art. 68 - Istruttoria comunale, provvedimenti, validità ed effetti</i>	58
<i>Art. 69 - I comparti edificatori</i>	60

CAPO QUARTO - CERTIFICAZIONI

<i>Art. 70 - Tipologie di certificazioni</i>	61
<i>Art. 71 - Certificazioni, nulla osta e pareri di altri enti o soggetti</i>	61
<i>Art. 72 - Certificato di destinazione urbanistica</i>	62

TITOLO QUINTO - **COMPETENZE E RESPONSABILITA'** -

CAPO PRIMO - IL DIRIGENTE, IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA

<i>Art. 73 - Il Dirigente, il Responsabile del procedimento e il Responsabile dell'istruttoria</i>	63
<i>Art. 74 - Sostituzioni e deleghe di funzioni</i>	63

CAPO SECONDO - CONFERENZA DEI SERVIZI - ACCORDI DI PROGRAMMA

<i>Art. 75 - La Conferenza dei servizi</i>	68
<i>Art. 76 - Accordi tra soggetti pubblici e privati</i>	68
<i>Art. 77 - Accordo di programma</i>	69

CAPO TERZO - COMMITTENTI, PROGETTISTI, DIRETTORI DEI LAVORI, COORDINATORI DELLA SICUREZZA

<i>Art. 78 - Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori dei lavori, coordinatori della sicurezza</i>	70
<i>Art. 79 - Obbligo di comunicazione delle variazioni</i>	71
<i>Art. 80 - Segnalazioni di responsabilità</i>	71

PARTE SECONDA

DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA E VIGILANZA

TITOLO SESTO - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

CAPO PRIMO - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

<i>Art. 81 - Adempimenti preordinati alla realizzazione dell'intervento</i>	72
<i>Art. 82 - Tempistica degli interventi - Lavori di preparazione del cantiere</i>	72
<i>Art. 83 - Inizio e termine dei lavori edilizi</i>	73
<i>Art. 84 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico</i>	74
<i>Art. 85 - Provvedimenti per opere non autorizzate od eseguite in difformità</i>	74
<i>Art. 86 - Sospensione dei lavori</i>	75
<i>Art. 87 - Conduzione del cantiere</i>	76
<i>Art. 88 - Varianti in corso d'opera</i>	76
<i>Art. 89 - Collaudo e certificato di agibilità</i>	77
<i>Art. 90 - Agibilità di edifici di uso collettivo o ricettivo</i>	79
<i>Art. 91 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico</i>	80
<i>Art. 92 - Vigilanza sulle costruzioni</i>	81

CAPO SECONDO - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

<i>Art. 93 - Definizioni ed interventi soggetti</i>	81
<i>Art. 94 - Documentazione ed elaborati tecnici</i>	81
<i>Art. 95 - Soluzioni tecniche alternative</i>	82
<i>Art. 96 - Dichiarazione di conformità</i>	82
<i>Art. 97 - Prescrizione e deroghe</i>	82
<i>Art. 98- Disposizioni applicative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi</i>	83

TITOLO SETTIMO - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

CAPO PRIMO - DIRETTIVE DI CARATTERE GENERALE

<i>Art. 99 - Inserimento dell'intervento nel contesto ambientale</i>	87
<i>Art. 100 - Qualità energetica ed ambientale degli edifici e delle urbanizzazioni</i>	87

CAPO SECONDO - CARATTERISTICHE EDILIZIE

<i>Art. 101 - Patii, cortili e lastrici solari</i>	88
<i>Art. 102 - Cavedio</i>	88
<i>Art. 103 - Manufatti accessori - definizione e disciplina</i>	89
<i>Art. 104 - Interrati e seminterrati</i>	89
<i>Art. 105 - Limitati interventi realizzabili negli interrati o seminterrati</i>	89
<i>Art. 106 - Recupero dei sottotetti a fini abitativi</i>	90

CAPO TERZO - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

<i>Art. 107 - Decoro degli edifici</i>	91
<i>Art. 108 - Decoro degli spazi</i>	91
<i>Art. 109 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico</i>	92
<i>Art. 110 - Portici</i>	93
<i>Art. 111 - Aree scoperte e superfici permeabili</i>	94
<i>Art. 112 - Alberature</i>	94
<i>Art. 113 - Apertura di accessi e strade private</i>	94
<i>Art. 114 - Marciapiedi e percorsi ciclabili</i>	96
<i>Art. 115 - Arredo urbano</i>	98

TITOLO OTTAVO - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

<i>Art. 116 - Parcheggi privati con vincolo pertinenziale</i>	99
<i>Art. 117 - Parcheggi privati non pertinenziali</i>	100
<i>Art. 118 - Superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico, o in area aperta al pubblico e vincolo di destinazione</i>	101
<i>Art. 119 - Strutture per la protezione di posti auto site negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici</i>	102
<i>Art. 119bis- Strutture per la protezione di posti auto site negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici</i>	104

TITOLO NONO - CARATTERISTICHE IGIENE E SICUREZZA DEI LUOGHI, DEGLI INTERVENTI E DEGLI IMPIANTI

CAPO PRIMO - PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE

<i>Art. 120 - Igiene del suolo e del sottosuolo</i>	105
<i>Art. 121 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni</i>	105
<i>Art. 122 - Protezione dall'umidità</i>	105
<i>Art. 123 - Isolamento termico</i>	106
<i>Art. 124 - Isolamento acustico</i>	107
<i>Art. 125 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni - Alloggi inagibili</i>	108
<i>Art. 126 - Aree inedificate, edifici in disuso e cave</i>	109
<i>Art.127- Ordini di demolizione</i>	110

CAPO SECONDO - IMPIANTI A RETE

<i>Art. 128 - Classificazione delle acque e regolamentazione degli scarichi</i>	110
<i>Art. 129 – Allacciamenti</i>	111
<i>Art. 130 - Fognature e condotte delle aree soggette a Piano Attuativo</i>	111
<i>Art. 131 - Condotture di acque usate</i>	111

CAPO TERZO - AMBIENTI INTERNI, ACCESSORI E MANUTENZIONI

<i>Art. 132 - Locali abitabili</i>	112
<i>Art. 133 - Dimensioni e caratteristiche dei locali ad uso abitativo di nuova costruzione</i>	113
<i>Art. 134 - Dimensioni e caratteristiche dei locali ad uso turistico e ricettivo</i>	114
<i>Art. 135 - Soppalchi e sottotetti</i>	114
<i>Art. 136 – Bagni</i>	115
<i>Art. 137 - Scale ed ascensori</i>	116
<i>Art. 138 - Corridoi e disimpegni</i>	116
<i>Art. 139 - Locali, seminterrati e scantinati, cantine, magazzini e lavanderie</i>	116
<i>Art. 140 - Ringhiere e parapetti</i>	117
<i>Art. 141 - Caratteristiche dei locali ad uso abitativo in edifici esistenti</i>	117
<i>Art. 142 – Autorimesse</i>	118
<i>Art. 143 - Manutenzioni e restauri</i>	119

CAPO QUARTO - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

<i>Art. 144 - Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili</i>	119
<i>Art. 145 - Impiego di strutture lignee</i>	119
<i>Art. 146 - Locali ad uso turistico e ricettivo</i>	120
<i>Art. 147 - Preventivo Nulla Osta o Certificato dei Vigili del Fuoco</i>	120
<i>Art. 148 - Particolari prescrizioni cautelative</i>	120
<i>Art. 149 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco</i>	121

CAPO QUINTO - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

<i>Art. 150 - Opere provvisoriale</i>	121
<i>Art. 151 - Scavi e demolizioni</i>	121
<i>Art. 152 - Movimento ed accumulo di materiali</i>	122

CAPO SESTO - CAUTELE DA OSSERVARE IN MATERIA DI SISMICITA'

<i>Art. 153 - Normative statali e regionali in tema di sismicit�</i>	122
--	-----

<i>Art. 154 - Disciplina degli interventi edilizi e cautele</i>	122
---	-----

TITOLO DECIMO - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

<i>Art. 155 - Edifici e locali di uso collettivo</i>	123
<i>Art. 156 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse</i>	124
<i>Art. 157 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli</i>	124
<i>Art. 158 - Impianti ed annessi a servizio dell'agricoltura</i>	125

TITOLO UNDICESIMO - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA E SANZIONI

<i>Art. 159 - Doveri di vigilanza</i>	126
<i>Art. 160 - Richieste e segnalazioni</i>	127
<i>Art. 161 - Soggetti della vigilanza e competenze</i>	128
<i>Art. 162 - Sanzioni e modalità di irrogazione</i>	128
<i>Art. 163 - Segnalazioni all'Autorità Giudiziaria e provvedimenti</i>	129
<i>Art. 164 - Misure cautelari, conservative ed esecutive sui beni</i>	129
<i>Art. 165 - Demolizione di opere abusive</i>	130
<i>Art. 166 - Obblighi delle Aziende erogatrici di pubblici servizi</i>	130

PARTE TERZA

VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO - NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO DODICESIMO - VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO

<i>Art. 167 - Sanzioni per le violazioni alle norme del Regolamento Edilizio</i>	132
--	-----

<i>Art. 168 - Cumulabilità di più sanzioni</i>	132
<i>Art. 169 - Rapporto con altre sanzioni</i>	133

TITOLO TREDICESIMO - NORME TRANSITORIE E FINALI

<i>Art. 170 - Approvazione ed entrata in vigore del Regolamento</i>	134
<i>Art. 171 - Rapporto tra Regolamento edilizio ed altri regolamenti comunali – Deroghe</i>	134

ALLEGATI

ALLEGATO 1 - DECORO E ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

<i>Abbaini e lucernari</i>	136
<i>Aggetti di gronda</i>	137
<i>Antenne e parabole riceventi</i>	138
<i>Canali di gronda e pluviali</i>	139
<i>Canne fumarie</i>	139
<i>Comignoli</i>	140
<i>Coperture</i>	140
<i>Elementi architettonici e decorativi di interesse storico documentale</i>	141
<i>Indicatori stradali, cartelli pubblicitari, apparecchi per servizi collettivi</i>	141
<i>Insegne, targhe, pubblicità e cartelli stradali indicatori</i>	141
<i>Intonaci</i>	142
<i>Murature a faccia vista</i>	143
<i>Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici</i>	143
<i>Scale esterne</i>	144
<i>Tende frangisole</i>	144
<i>Tende verticali di chiusura al servizio di attività commerciali</i>	145

ALLEGATO 2 - GLOSSARIO

<i>Aggregato edilizio</i>	146
<i>Altezza del fronte di un organismo edilizio</i>	146
<i>Altezza dell'edificio</i>	146
<i>Altezza interna di un piano (o di un locale o di un soppalco) dell'edificio</i>	147
<i>Ampliamento o sopralzo di edifici esistenti</i>	147
<i>Arredo urbano</i>	147
<i>Cavedio</i>	148
<i>Consolidamento conservativo</i>	148
<i>Corpo di fabbrica</i>	148
<i>Cortile</i>	148
<i>Demolizione</i>	149
<i>Demolizione e ricostruzione</i>	149
<i>Distanza (D)</i>	149
<i>Fabbricato</i>	150
<i>Fascia di rispetto</i>	150
<i>Fronte principale</i>	150
<i>Impianti tecnologici degli edifici</i>	150
<i>Indici urbanistici</i>	151
<i>Lastrico solare</i>	151
<i>Limite di massimo inviluppo</i>	151
<i>Locali accessori</i>	151
<i>Locali di abitazione</i>	152
<i>Locali di servizio</i>	152
<i>Logge</i>	152
<i>Lotto di pertinenza di un fabbricato</i>	152
<i>Manufatti provvisori</i>	152
<i>Numero dei piani utili</i>	153
<i>Organismo edilizio</i>	153
<i>Parete finestrata</i>	153
<i>Patio</i>	154

<i>Pertinenza</i>	154
<i>Piani interrati e seminterrati</i>	154
<i>Piano terra</i>	154
<i>Portici</i>	155
<i>Quota zero</i>	155
<i>Rinnovo nel contesto del restauro conservativo</i>	155
<i>Ripristino</i>	156
<i>Ripristino filologico</i>	156
<i>Ripristino tipologico</i>	156
<i>Ripristino volumetrico</i>	156
<i>Sagoma dell'edificio</i>	157
<i>Sagoma limite</i>	157
<i>Sistemazione e arredo di spazi scoperti</i>	158
<i>Soppalco</i>	158
<i>Superfetazioni</i>	158
<i>Superficie coperta (Sc)</i>	158
<i>Superficie fondiaria (Sf)</i>	159
<i>Superficie lorda di pavimento (Sp)</i>	159
<i>Superficie permeabile</i>	160
<i>Superficie territoriale (St)</i>	160
<i>Superficie utile o abitabile (Su)</i>	160
<i>Tipi di intervento</i>	160
<i>Tipi edilizi</i>	161
<i>Trasferimento di volumetria</i>	161
<i>Unità edilizia</i>	162
<i>Unità Immobiliare</i>	162
<i>Vincolo di facciata</i>	162
<i>Volumi tecnici</i>	162

PARTE PRIMA

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DEI PROCEDIMENTI EDILIZI

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Il Regolamento Edilizio Comunale nel sistema delle fonti dell'Ordinamento

1. La potestà regolamentare del Comune è affermata e disciplinata dall'art. 117, comma sesto, della Costituzione della Repubblica, il quale dispone che i Comuni hanno potestà regolamentare in ordine alla disciplina dell'organizzazione e dello svolgimento delle funzioni loro attribuite, tra le quali vi è quella edilizia.

2. Il Comune di San Michele al Tagliamento, dunque, esercita la propria potestà regolamentare nella materia edilizia con la pienezza di scelta dei contenuti che deriva dalla citata fonte costituzionale, nell'osservanza dei principi comunitari, nazionali e regionali in tema e tenendo conto degli eventuali Regolamenti regionali approvati dopo la modifica costituzionale di cui alla L. Cost. 18 ottobre 2001, n° 3.

3. Alla luce di questa modifica costituzionale va anche applicato l'art. 7 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali).

Art. 2 - Contenuti del Regolamento Edilizio Comunale

1. I contenuti del Regolamento Edilizio sono determinati dall'estensione e dai contenuti della funzione edilizia e di governo del territorio che è attribuita al Comune e perciò coinvolgono tutte le tematiche che vengono in rilievo prima, durante e dopo l'attività edificatoria.

2. Il presente Regolamento, pertanto, disciplina l'attività edilizia e di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e di sistemazione del suolo e del sottosuolo, nonché tutte le altre opere che modificano l'aspetto del territorio e del paesaggio.

3. In particolare il Regolamento Edilizio detta norme sulle seguenti materie:

- i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le caratteristiche degli interventi edilizi ed i procedimenti;
- le modalità di presentazione delle domande di permesso di costruire, delle denunce di inizio attività, delle richieste di parere e gli elaborati tecnici da predisporre per ciascun tipo di intervento o richiesta;
- le principali definizioni edilizie;
- la disciplina dei provvedimenti di competenza comunale, con le relative responsabilità;
- l'esecuzione e il controllo delle opere ed il loro uso;
- l'aspetto dei fabbricati, dei servizi, degli impianti e delle installazioni in genere che determinano la qualità urbana e il paesaggio;
- le recinzioni, i parcheggi, la viabilità, la sistemazione e la manutenzione delle aree scoperte, di parchi e giardini pubblici e privati;
- i requisiti di sicurezza ed igienico-sanitari dei luoghi e degli interventi rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili;
- la vigilanza sull'attività edilizia e le sanzioni, nonché il controllo sul rispetto del Regolamento medesimo.

4. I richiami alla legislazione riportati nel Regolamento devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.

Art. 3 - Obiettivi del Regolamento Edilizio Comunale

1. Le norme del presente Regolamento, attinenti al Comune certificato EMAS, si ispirano all'esigenza di garantire la realizzazione di un ambiente urbano accogliente e di pregio, sia sotto i profili urbanistico ed edilizio, che sotto l'aspetto igienico-sanitario.

2. Per il migliore espletamento dei propri compiti e per la realizzazione di una fattiva collaborazione con gli operatori pubblici e privati il Comune di San Michele al

Tagliamento promuove la realizzazione dei principi di trasparenza, partecipazione, efficacia ed efficienza nell'esercizio della propria funzione edilizia.

3. Il Comune di San Michele al Tagliamento promuove altresì, in osservanza della legislazione statale e regionale, l'autocertificazione della conformità dei progetti edilizi e la denuncia di inizio dell'attività come procedimento principale per la realizzazione degli interventi edilizi, garantendo a tal fine, nelle forme e con gli strumenti che verranno ritenuti più idonei, gli apporti collaborativi indispensabili e le informazioni necessarie sulle norme e sulle procedure vigenti.

Il Comune di San Michele al Tagliamento è impegnato a salvaguardare in modo particolare il proprio territorio, l'ambiente e la qualità della vita e si propone, anche mediante atti specifici da asseverare, di favorire l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, il risparmio energetico, la salvaguardia e l'incremento del verde, il godimento delle bellezze naturali.

Art. 4 - Sportello Unico per l'edilizia

1. Il Comune di San Michele al Tagliamento ha istituito lo "Sportello unico per l'edilizia" con deliberazione giuntale n° 54 del 16.3.2004, approvando contestualmente il relativo regolamento di attuazione. A tale provvedimento, pertanto, espressamente si rimanda.

2. Lo Sportello Unico per l'edilizia così come istituito, dunque, è finalizzato a semplificare i procedimenti amministrativi, a rispettare i termini previsti dalle leggi vigenti per gli adempimenti dell'Amministrazione Comunale e per la loro conclusione, a garantire il raccordo con le altre Amministrazioni Pubbliche, a incentivare l'autocertificazione di conformità dei progetti edilizi in attuazione delle norme vigenti. Quale norma di riferimento viene richiamato l'art. 5 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i..

3. Lo Sportello unico per l'edilizia garantisce la costante informazione dei Cittadini e dei Progettisti sulle determinazioni dell'Amministrazione in materia edilizia, anche attraverso la predisposizione di un archivio informatico accessibile agli utenti.

4. Lo Sportello unico per l'edilizia fornisce agli interessati indicazioni di natura meramente collaborativa su ipotesi progettuali che gli sono sottoposte, oppure può rilasciare pareri formali, senza oneri di tempi, su richiesta scritta.

5. Chiunque ne abbia interesse può chiedere allo Sportello unico per l'edilizia indicazioni di carattere generale relative alla corretta lettura e all'applicazione di norme urbanistico - edilizie che risultino particolarmente complesse o problematiche.

Art. 5 - Rinvio ad altre disposizioni

1. In conformità ai principi di semplificazione e di economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990, n° 241 e successive modificazioni ed integrazioni si rinvia, per quanto non previsto dal presente Regolamento, alle norme statali e regionali e alle altre disposizioni regolamentari comunali vigenti che a quei principi facciano riferimento.

Art. 6 - Successione di leggi rilevanti

1. Al momento della formazione e dell'adozione del presente Regolamento si dà atto che è già stata promulgata e per larga entrata in vigore la Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11 "Norme per il governo del territorio", sostitutiva in ampia misura della precedente Legge Urbanistica Regionale e di altre Leggi di settore che vengono in rilievo nell'estensione del Regolamento Edilizio.

2. La nuova Legge Regionale modifica l'articolazione, la denominazione ed i contenuti della pianificazione territoriale regionale, provinciale, intercomunale e comunale, in particolare suddividendo il Piano Regolatore Comunale in Piano di assetto del territorio (P.A.T.) e Piano degli interventi (P.I.), nonché ridefinisce e ridisciplina i Piani urbanistici attuativi (P.U.A.).

3. Ai fini del presente Regolamento, dunque, resta inteso che le nuove discipline e definizioni della L.R. n° 11/2004 sostituiscono integralmente le discipline e le definizioni della legislazione precedente, contenute nel Regolamento stesso, una volta che i relativi articoli di legge saranno pienamente operativi ed applicabili.

4. Dopo la piena operatività di tali disposizioni saranno eventualmente apportate al Regolamento Edilizio le relative variazioni testuali che non derivino immediatamente per forza di legge.

TITOLO SECONDO - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

CAPO PRIMO - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - INDICI DI EDIFICAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

Art. 7 - Parametri urbanistici

1. Ai fini dell'edificazione e delle opere connesse vengono fissati i seguenti parametri urbanistici con le relative definizioni, le quali sono da considerarsi prescrittive nei procedimenti e richiamate ogni qual volta ad esse si faccia menzione negli atti comunali.

2. Superficie territoriale: è la superficie complessiva rilevata topograficamente interna alla zona omogenea o all'ambito di riferimento indicato dal P.R.G. al lordo delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per le infrastrutturazioni esistenti o previste.

3. Superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto delle superfici per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per le infrastrutturazioni esistenti o previste. Qualora le superfici per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per le infrastrutturazioni esistenti o previste risultino retinate dal P.R.G. come aree edificabili e siano in capo alla stessa proprietà contigua, le medesime concorrono alla formazione della superficie fondiaria, fatto salvo che per le strade le quali, ancorché private, siano di uso pubblico praticato. Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte della stessa Z.T.O., di proprietà o pertinenza della ditta intestataria del fabbricato.

4. Superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, o pilastri dotate di copertura con estradosso ad una quota maggiore di cm. 60 dalla quota zero

determinata come dal presente Regolamento. Non concorrono alla formazione della superficie coperta, ma comunque devono rispettare la distanza di codice civile.

a) gli aggetti praticabili di edifici (ad es.: terrazza, balcone etc.) senza sovrastanti corpi chiusi con sporgenza complessiva rispetto alla sagoma dell'edificio non superiore a cm. 250, oltre tale sporgenza viene conteggiata la parte eccedente;

b) le scale esterne, anche coperte, le cui superfici di involuppo verticali siano aperte per almeno il 50% al netto di pianerottoli e gradini.

c) le serre volte alla protezione e alla forzatura delle colture, di cui all'articolo 6, comma 11, della L.R. n° 24/1985 e s.m.i. e all'art. 44, comma 6, della L.R. n° 11/2004;

d) le piscine pubbliche e private scoperte;

e) i bersò, i pergolati, le pompeiane, i gazebo fino ad un massimo di mq. 25, da intendersi come proiezione a terra della copertura, oltre tale superficie di copertura sono conteggiati interamente;

f) unicamente per le zone destinate alla residenza stabile, le casette in legno per ricovero attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a ml. 2,40 e per un massimo di mq. 5,00, nella misura di una per ogni fabbricato residenziale, anche se condominiale, e nel caso di edificio a schiera una per ogni unità immobiliare residenziale, preferibilmente addossate l'una all'altra; oltre a tali altezze o superfici sono interamente computate. Le suddette installazioni dovranno distare dal confine di proprietà non meno di ml. 1.50;

Relativamente alla penisola di Bibione la disposizione di cui al presente punto è applicabile anche nelle zone destinate alla residenza turistica a condizione che il richiedente dimostri effettiva residenza da almeno due anni;

g) impianti tecnologici (quali vasche antincendio, silos, depuratori, tenuto conto delle definizioni in allegato) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità od agibilità.

5. Altezza dei vani: le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto e per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse; per tali ultime si procede nel modo seguente:

a) nel caso di travature con soffitto a vista l'altezza va misurata sopra trave quando la distanza tra le travi è maggiore di cm. 70 e sottotrave quando la distanza è minore o uguale a cm. 70;

b) nel caso di vani con soffitti o controsoffitti non orizzontali l'altezza del vano è quella data dal rapporto tra il volume interno utile e la superficie interna utile.

6. Altezza dell'edificio: è la differenza tra la quota del pavimento dei locali al piano terra e la quota dell'intradosso dei soffitti dell'ultimo piano utile abitabile. Qualora il soffitto dell'ultimo piano utile abitabile non sia orizzontale l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

7. Altezza dei fronti: è l'altezza determinata come al punto precedente aumentata della eventuale maggiore altezza compresa tra l'intradosso dell'ultimo soffitto e il bordo superiore della linea di gronda, o del parapetto, o della media dei timpani, quando tale altezza supera i cm. 40.

8. Volume dell'edificio: è il volume emergente dal terreno calcolato mediante il prodotto della superficie coperta per l'altezza dell'edificio; i solai di interpiano sono computati solo nel caso in cui siano posti tra due vani che producono volumetria. Non costituiscono inoltre volumetria:

a) il volume corrispondente alle terrazze, ai balconi e alle logge coperte con almeno un lato aperto, fino ad una profondità massima di cm. 300; oltre tale profondità viene conteggiata la parte eccedente;

b) le cassette in legno per ricovero attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a ml. 2,40 e per un massimo di mq. 5,00; oltre tali altezza e superficie sono interamente computate in termini di superficie coperta, volume e distanza dai confini;

c) i passaggi coperti, situati al piano terra, aperti su due lati, finalizzati a passaggio pedonale o carraio, fino ad un limite massimo di mq. 20; l'eccedenza va computata;

d) i porticati, le strutture ad essi assimilabili, i passaggi aperti su tre lati posti a qualsiasi livello, in quanto dotati di copertura fissa e posti in aderenza all'edificio nonché i portici esistenti degli edifici di carattere storico documentale, per una superficie massima del 40% della superficie coperta dell'intero edificio. Per la percentuale maggiore si computa la parte eccedente;

e) i volumi tecnici come definiti all'allegato 2 del presente Regolamento;

f) i sottotetti la cui altezza media sia inferiore o uguale a ml. 1,70 e l'altezza massima sia inferiore o uguale a ml. 2,70; per l'utilizzo a fini abitativi dei locali sottotetto esistenti dispone, invece, la deliberazione del Consiglio Comunale n° 20 del 19.3.2003 approvativa della variante parziale al P.R.G. di cui alla L.R. 6 aprile 1999, n° 12 ed oggi l'art. 109 del presente Regolamento; i sottotetti aventi le caratteristiche di cui alla prima parte della presente lettera non vengono computati ai fini del volume dell'edificio ancorché siano collegati al piano sottostante con scala fissa, siano dotati delle minime finiture, siano illuminati anche artificiosamente ed aerati naturalmente, purché tale aeroilluminazione non sia superiore ad 1/25 della superficie di pavimento;

g) i vespai o i solai aerati aventi o posti ad un'altezza non superiore a ml. 0,60, misurati dalla quota zero alla quota di calpestio;

h) i vani scala condominiali anche se completamente chiusi e i vani scala situati all'interno di strutture ricettive alberghiere a condizione che la relativa volumetria venga adibita ad uso servizi per la struttura ricettiva o condominiale e vincolata in partenza a tale uso, nel relativo computo va conteggiata l'eventuale volumetria abusivamente realizzata, ancorché condonata; per quanto riguarda l'eventuale volumetria abusivamente realizzata, nel relativo computo non va conteggiata quella acquisita con condono edilizio presentato ai sensi della Legge 47/85.

Le scale aperte negli esistenti edifici di che trattasi possono essere sempre chiuse nel rispetto delle prescritte distanze. (Modifica R.E. con Del. C.C. del 15.5.2006 n.52)

i) il garage chiuso posto al piano terra o seminterrato di edifici costituenti residenza stabile aventi volumetria fino a 52 mc. comprese le murature e accessori alla singola unità immobiliare; tale garage dovrà avere altezza interna utile non superiore a 2,40 m. considerata dal piano di calpestio del pavimento e l'intradosso del solaio sovrastante;

l) il volume sottostante alla quota di riferimento in assenza di piani interrati o seminterrati;

m) gli interventi di cui all'art. 36, comma 6, del presente Regolamento.

9. Quota zero: corrisponde alla quota del marciapiede esistente o di progetto, o a quella media dei marciapiedi esistenti, a quella della viabilità pubblica o di uso pubblico circostante l'edificio e, se non sono presenti marciapiedi e viabilità, alla quota media del piano naturale di campagna; nel caso in cui vi sia differenza tra la quota del marciapiede e quella media del piano naturale di campagna, la quota zero viene fissata

nella media dei due valori; in caso di interventi ricadenti in zone che presentano problemi di natura idraulica la quota dei terreni può essere rideterminata a seguito di progetto di sistemazione degli spazi esterni che modifichi la quota dei terreni, corredato da studio idraulico, previo parere del Consorzio di Bonifica competente e da polizza fideiussoria, pari al valore, a garanzia della sua realizzazione.

10. Piani fuori terra: è il numero complessivo dei piani abitabili emergenti dalla quota zero; dal computo del numero dei piani sono esclusi i piani con l'intradosso del soffitto che non emerge per più di 1,20 m. dalla quota zero.

11. Numero di piani utili: è il numero dei piani fuori terra dell'edificio, compresi i sottotetti abitabili. Il seminterrato, se esistente, si considera piano se emerge per più di 120 cm. con l'intradosso del soffitto dalla quota di riferimento (marciapiede o terreno circostante).

12. Superficie permeabile: è la porzione di terreno vegetale che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere e non può essere interessata da alcuna pavimentazione impermeabile o da manufatti che, in superficie o in profondità, impediscano tale permeabilità.

13. Quota di riferimento: è la quota del pavimento del piano terra se non vi sono piani abitabili sottostanti o, nel caso di piani interrati o seminterrati, la quota stessa è collocata a 40 cm. sopra la quota 0,0.

Art. 8 - Indici di edificazione

1. Per l'edificazione vengono definiti i seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria (D.E.F.): si intende il rapporto tra il volume realizzabile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente;
- densità edilizia territoriale (D.E.T.): si intende il rapporto tra la somma dei volumi realizzabili e la superficie territoriale;
- indice di copertura (I.C.): si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente;
- limite di inviluppo (L.I.): si intende quella figura geometrica virtuale in cui è inserita o inseribile la superficie coperta degli edifici, figura geometrica oltre la quale l'edificio non può protrarsi.

Art. 9 - Superficie fondiaria pertinenziale

1. Alla data di entrata in vigore del presente Regolamento ogni volume edilizio esistente vincola sul territorio la superficie fondiaria ad esso pertinenziale delle aree di proprietà o di disponibilità, purché contigue. L'indice da applicare relativo alla superficie pertinenziale è quello corrispondente all'ambito di Zona Omogenea in cui insiste il fabbricato.

2. I titoli abilitativi edilizi costituiscono automaticamente un vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria pertinenziale fino al raggiungimento del volume edilizio da costruire.

3. Le Ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria pertinenziale mediante la costituzione di un vincolo di non edificabilità su aree limitrofe di altra proprietà, purché consenziente. Le aree limitrofe da vincolare non debbono a loro volta essere oggetto di vincolo preesistente e ciò dev'essere dichiarato nelle forme di legge. Il vincolo di non edificabilità deve essere registrato e trascritto a cura e spese del richiedente o proponente il titolo abilitativo. Tale vincolo è propedeutico al rilascio o al perfezionarsi degli effetti del titolo abilitativo.

Art. 10 - Distanze tra fabbricati

1. La distanza ai fini del presente Regolamento è la minor misura lineare del segmento che unisce i due punti più vicini posti sulle facciate che si fronteggiano. La distanza può essere intesa in senso radiale solo nel caso in cui la norma espressamente vi faccia riferimento, altrimenti è intesa esclusivamente con riguardo a insiemi di punti che si fronteggiano.

2. La distanza tra i fabbricati è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte dei fabbricati che si fronteggiano così come definite al punto 4 del precedente articolo 7.

3. La distanza minima tra edifici privi di pareti finestrate può essere ridotta a ml. 5.00, fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini.

4. Ai fini dell'applicazione dei commi successivi va precisato che la distanza tra fabbricati è misurata in direzione perpendicolare alle due superfici opposte in modo

che ogni fronte rispetti le distanze minime prescritte; è necessario che i due fabbricati costruiti su fondi finitimi da parti opposte rispetto alla linea di confine o di demarcazione si fronteggino e cioè che le rispettive facciate siano almeno in un punto antistanti; in questo caso dovrà essere rispettato il distacco minimo tra i fabbricati previsto dal presente Regolamento e/o dalle N.T.A. del P.R.G. e dai Piani Attuativi. Rimangono ad ogni modo operanti, per le pareti finestrate, le norme del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444.

5. Nella zona A, per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

6. La disciplina regolamentare relativa alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi e quanto disposto alla L.R. 30 luglio 1996, n° 21, non si applica alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, elementi di arredo per giardini e similari.

Art. 11 - Distanze dai confini e dalle strade

1. La distanza dai confini è la distanza minima misurata in modo radiale della superficie coperta dai confini di proprietà e per essa valgono le disposizioni di cui alle N.T.A. del P.R.G. vigente.

2. Nel caso di costruzione a confine, è prescritto che sia espresso il consenso del confinante alla costruzione medesima; tale consenso dev'essere sempre prestato in forma scritta, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, con deposito al Comune di copia preventivamente al rilascio del titolo abilitativo edilizio. Tale prescrizione non vale per le installazioni di manufatti amovibili (es. barbecue, casette da giardino, ecc). Resta inteso che l'installazione dei manufatti amovibili è subordinata all'assenso in forma scritta dei confinanti.

3. Rimangono sempre salve le disposizioni sulle distanze minime tra fabbricati di cui alle N.T.A. del P.R.G. e D.M. n°1444/1968. Qualora nel lotto limitrofo insista un edificio costruito ante primo P.R.G. con distanza inferiore a quella prevista dallo strumento urbanistico, il costruendo fabbricato potrà osservare solo la distanza dal

confine, nel caso in cui le pareti non siano finestrate, in conformità al D.M. n° 1444/1968.

4. Nel caso di ampliamento di edifici situati ad una distanza inferiore a quella prevista dalla normativa la parte in ampliamento potrà essere realizzata, anche in sopraelevazione, purché nel rispetto delle distanze da N.T.A..

5. Le distanze dalle strade sono stabilite dal D.Lgs. 285/1992 e dal D.P.R. 495/1992 (Codice della Strada e suo Regolamento) e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al D.M. 1° aprile 1968, n° 1404. Nel caso di redazione di P.U.A. le sagome dei perimetri di inviluppo dovranno rispettare le norme di cui sopra, con particolare attenzione alla trattazione delle criticità come gli incroci viabili.

6. Le distanze minime dalle strade imposte dal Codice della Strada e dal suo Regolamento generano le “fasce di rispetto”, le quali sono aree ad inedificabilità assoluta per le ragioni previste dalle norme ora citate; su tali aree sono tuttavia consentite la costruzione di recinzioni, di percorsi carrabili e pedonali e le sistemazioni a verde attrezzato; tali fasce sono computabili ai fini dell’edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

7. Fatte salve le norme di carattere nazionale, nelle fasce di rispetto sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume. All’interno delle fasce di rispetto non è ammessa la ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione, fatti salvi alcuni casi particolari che saranno valutati dal SUAT. Sono ammessi gli interventi di adeguamento igienico – sanitario, statico e di adeguamento alla normativa attuale. Tali interventi sono limitati al mero raggiungimento dei parametri minimi previsti dalla normativa vigente in materia edilizia (altezze e superfici dei vani).

8. La distanza dalla carreggiata stradale, all’interno dei centri abitati qualora non previsto diversamente da Piani Attuativi o del traffico, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade recinzioni costituite da siepi morte, in legno, in rete metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti deve essere non inferiore a m. 2 qualora la carreggiata stradale non sia provvista di idoneo marciapiede. Detta distanza può essere ridotta a m. 1, previo

parere dell'Ufficio LL.PP., qualora le caratteristiche della strada e dei luoghi non ne permettano la realizzazione. L'altezza delle recinzioni non può essere superiore a 1,50 ml. se fronte strada. All'interno dei centri abitati l'impianto di siepi vive di altezza superiore a ml. 1,00 fino ad un massimo di 1,80 ml. deve trovare collocazione a m. 3 dal limite del manto stradale. E' fatto obbligo agli aventi titolo di effettuare la manutenzione delle siepi, al fine di garantire, con continuità, la visibilità e sicurezza stradale. In corrispondenza di intersezioni stradali le recinzioni debbono essere arretrate rispetto all'angolo di intersezione delle stesse, al fine di realizzare un angolo di visibilità di m. 2. Per siepi e recinzioni non fronte strada sono ammesse misure superiori in conformità a quanto stabilito dal Codice Civile.

9. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

a) entro i limiti del centro abitato le recinzioni delle aree private non devono superare l'altezza di m. 1,50 se fronte strada. Al fine di garantire la sicurezza del traffico stradale in corrispondenza di incroci e curve la natura, l'altezza e la distanza dal nastro stradale delle recinzioni potranno essere soggette a particolari prescrizioni comunali;

b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati non devono superare l'altezza massima di m. 3,00.

10. Negli edifici di carattere storico documentale è prescritta la conservazione o la ricostruzione delle recinzioni in tutte le loro componenti, quando sono coeve con gli edifici.

(Articolo modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 28/02/2012)

Art. 12 - Definizione di elementi architettonici

1. Ai fini dell'attività edilizia e con valore prescrittivo per i soli fabbricati ricadenti nelle zone perimetrate dal P.R.G. vigente quali "centri storici" ai sensi della L.R. 31 maggio 1980, n° 80 e s.m.i. vengono definiti negli allegati i principali elementi architettonici dell'attività edilizia.

2. Per quanto riguarda le definizioni non contenute nel glossario, con particolare riferimento alle definizioni dei metodi di misurazione e degli indici parametrici, in fase edilizia si deve fare riferimento prima di tutto a questo Regolamento, quindi alle N.T.A. del P.R.G. ed alle sue Varianti o dei Piani Urbanistici Attuativi ed infine alle Leggi specifiche vigenti.

Art. 13 - Destinazioni d'uso - categorie funzionali

1. Ai fini dell'attività edilizia e del presente Regolamento sono definite le seguenti categorie funzionali di destinazione d'uso, cui è riferibile l'applicazione degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, dalla Legge Urbanistica Regionale e dalle norme primarie di settore:

- categoria residenziale;
- categoria produttiva;
- categoria commerciale - direzionale (terziaria), comprendente anche la destinazione turistica con le proprie specifiche norme sulle dotazioni.

2. Ai fini del Regolamento sono, inoltre, definiti all'interno di ogni categoria funzionale di destinazione d'uso i seguenti usi cui è riferibile l'applicazione di particolari parametri e normative:

CATEGORIA FUNZIONALE RESIDENZIALE

Destinazione Residenziale: rientrano nella destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo o natura, temporanee e permanenti, turistiche o stagionali, urbane e rurali, individuali e collettive, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (ad esempio: abitazione/studio professionale) quando almeno il 50% della superficie interna netta dell'unità sia adibita ad uso abitativo e la superficie non residenziale non superi comunque i 100 mq.. Rientrano, inoltre, nella destinazione residenziale le residenze collettive quali collegi, convitti e le attività turistiche extralberghiere come definite dalla L.R. n° 33/2002, ad eccezione delle "Strutture ricettive residence" di cui all'art. 25, comma 1, lett. e) della Legge Regionale citata, le quali sono equiparate dal presente Regolamento alle strutture ricettive alberghiere, come da disposizione dell'art. 158, comma 5, cui si rimanda.

Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi destinati ad alloggio del proprietario, del titolare o del custode.

CATEGORIA FUNZIONALE PRODUTTIVA

Destinazione Produttiva: rientrano nella destinazione produttiva le industrie di grandi, medie o piccole dimensioni e i laboratori artigiani, secondo le definizioni di legge, i

corrieri e le aziende di autotrasporto, i magazzini di imprese, i laboratori di riparazione, trasformazione e simili, le officine e carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi o loro fasi oppure alla riparazione, lavorazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda.

Destinazione Agricola: rientrano nella destinazione agricola gli edifici o parti di essi adibiti a funzioni direttamente connesse con la produzione agricola, diretta o a mezzo di terzi anche in forma d'impresa, nonché a funzioni connesse con l'attività agrituristica (fatte salve le specifiche norme per il settore) o di acquacoltura. Circa l'individuazione dei soggetti che possono edificare con tale destinazione valgono le norme degli articoli 43, 44 e 45 della L.R. n° 11/2004 e, per il periodo transitorio, della L.R. n° 24/1985.

CATEGORIA FUNZIONALE COMMERCIALE-DIREZIONALE (TERZIARIA)

Destinazione per servizi pubblici ed attività di interesse pubblico: rientrano nella destinazione le attività di servizio pubblico o di interesse pubblico, i servizi e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo o natura (sanitarie, religiose, sportive, per l'istruzione etc.) e le attrezzature private che rivestono interesse pubblico, ivi comprese le attrezzature ricreative per il tempo libero, le attrezzature ed impianti generali di cui all'articolo 2 del D.M. n° 1444/68, le discariche controllate e gli impianti di trattamento dei rifiuti e smaltimento delle acque, le opere di urbanizzazione secondaria.

Destinazione Artigianato di servizio: rientrano tra le attività artigianali "di servizio esclusivo alla residenza" le lavanderie non industriali, i laboratori alimentari ed affini, i parrucchieri, gli estetisti, le palestre, le autorimesse pubbliche e private e simili.

Destinazione Commerciale: rientrano nella destinazione commerciale le attività commerciali al dettaglio (attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, come definite dalla L.R. n° 37/1999 e s.m.i.), i pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie ed esercizi simili), le attività di spettacolo, gioco e intrattenimento, anche a carattere stagionale.

Destinazione Direzionale: rientrano nella destinazione direzionale le seguenti attività: banche, filiali ed agenzie e le altre attività attinenti il credito o l'investimento secondo le norme di legge; le sedi di assicurazioni ed equiparate; le sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi o concessionarie di opere, aree o attività di interesse collettivo; i laboratori medici e di analisi; gli uffici pubblici e privati

e le agenzie di ogni genere; gli studi professionali in genere anche quando utilizzati in modo promiscuo se occupano la superficie interna netta prevalente (più del 50%) dell'unità immobiliare e, comunque, sempre che la superficie a destinazione non direzionale non superi i 100 mq..

Destinazione Turistico ricettiva: vi rientrano gli alberghi, i motels, le residenze turistico alberghiere e le strutture ricettive in genere come definite dalla L.R. n° 33/2002; i campeggi, le aree di sosta e le strutture ricettive all'aperto, come definite dalla medesima Legge Regionale. Per questa destinazione valgono le specifiche dotazioni di standards - anche superiori rispetto a quelle della rimanente categoria funzionale produttiva - previste dalle norme di legge e dalla strumentazione urbanistica. In particolare si applicano le disposizioni di cui ai commi 3, lett. d) e 4 dell'art. 31 della L.R. n° 11/2004.

3. Il P.R.G. o il Piano Attuativo possono escludere o limitare determinati usi all'interno delle varie Zone Territoriali Omogenee o di particolari ambiti.

Art. 14 - Mutamento rilevante della destinazione d'uso

1. Si definisce mutamento d'uso rilevante la modifica di categoria funzionale di destinazione d'uso tra quelle di cui al primo comma del precedente articolo.

2. Il cambio di destinazione d'uso rileva ai fini edilizi ed urbanistici solo se per il suo compimento, o in vista del medesimo, siano state poste in essere opere edilizie non riconducibili all'attività edilizia libera.

3. Fino a quando la Regione Veneto non avrà emanato una propria specifica normativa in merito al cambio di destinazione d'uso si applicano le seguenti prescrizioni:

a) si ha mutamento rilevante di destinazione d'uso quando con opere edilizie si modifica l'uso in atto di un'unità immobiliare per più del 50% della superficie utile dell'unità stessa o, comunque, per più di 100 mq., anche con interventi successivi;

b) il mutamento di destinazione d'uso non può considerarsi eseguito senza opere quando

siano state eseguite, nei cinque anni precedenti l'intervento considerato anche senza titolo, opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi inequivocabilmente preordinate e funzionali al mutamento stesso;

c) in caso di mutamenti d'uso senza opere dovrà essere verificata la conformità del nuovo uso alle previsioni urbanistiche locali ed alle norme del presente Regolamento, nonché alla normativa in materia igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e, comunque, a tutte le disposizioni che interessino l'attività o l'uso che si intende insediare;

d) i mutamenti di destinazione d'uso anche in assenza di opere ad essi preordinate debbono essere accompagnati dalla dimostrazione della esistenza degli spazi destinati a standards previsti dalla normativa vigente in riferimento alla nuova destinazione; gli spazi di standards debbono essere già esistenti al momento del cambio di destinazione ed essere già attrezzati e funzionali allo scopo; se, viceversa, è necessaria la loro realizzazione in funzione della nuova destinazione l'intervento è soggetto a titolo abilitativo edilizio;

e) i mutamenti di destinazione d'uso, nel caso di maggior onere o maggior carico urbanistico, accompagnati o meno da opere, sono comunque soggetti alla disciplina contributiva generale degli interventi edilizi.

CAPO SECONDO - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 15 - Attività edilizia libera

1. Ferme restando le disposizioni concernenti la tutela dei luoghi e degli edifici ed in particolare quelle contenute nel D. Lgs. n° 490/1999 e s.m.i. e nel D. Lgs. n° 42/2004, nonché le eventuali norme più restrittive del Piano Regolatore o dei Piani Urbanistici Attuativi, possono essere realizzati senza titolo abilitativo edilizio e salve le disposizioni di cui innanzi per i cambi d'uso gli interventi di manutenzione ordinaria, quelli volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni chiusi da murature o da altri elementi fissi

ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio e le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo in aree esterne ai centri edificati perimetrati, ovvero anche in aree interne ai centri se aventi carattere geognostico o per sondaggi statici o di ricerca.

Art. 16 - Manutenzione ordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Sono comprese nella categoria di intervento propria della manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- a) tinteggiatura e pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci, senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- b) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni e delle canne fumarie, senza alterazione dei tipi e dei materiali esistenti, delle tinte o delle tecnologie;
- c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte o delle tecnologie;
- d) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- e) tinteggiatura, dipintura e rifacimento degli intonaci interni;
- f) riparazione di grondaie e canne fumarie;
- g) riparazione di pavimenti interni;
- h) riparazione e/o sostituzione di parti del tetto anche con l'inserimento di barriere al vapore o materiale termoisolante, senza alterazione dei tipi e dei materiali esistenti e senza variazione delle pendenze;
- i) rimozione di lastre di fibrocemento contenenti amianto purché attuata in conformità alle norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti.

Art. 17 - Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale degli intonaci, di manti di copertura senza cambiamento della pendenza delle falde e delle pavimentazioni esterne ma con modificazioni dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento, comportante anche la realizzazione ex novo, di locali per servizi igienici e tecnologici.

3. Sono comprese nella categoria di intervento propria della manutenzione straordinaria le seguenti opere indicate esemplificativamente:

- a) il risanamento igienico - statico delle strutture portanti verticali attuato senza variare sostanzialmente la tecnologia originaria (è ammesso, ad esempio, l'inserimento di elementi di irrigidimento in c.a. e metallici quali cordoli e pilastri);
- b) la sostituzione, senza spostamento verticale della quota di calpestio, di strutture orizzontali o suborizzontali con altre, anche utilizzando tecnologie diverse;
- c) la creazione di nuovi vani per la realizzazione o l'integrazione dei servizi igienico sanitari o tecnologici (centrale termica, idrica, elettrica, vano ascensore etc.) o vani sussidiari ai vani abitabili, comunque sempre entro l'involucro dell'edificio;
- d) le modifiche degli elementi architettonici esterni tese a rinnovare l'immagine dell'edificio senza che ciò comporti un aumento delle superfici scoperte agibili (balconi, terrazze etc.) comprese le scale di sicurezza in metallo ove ciò sia imposto dalle norme di prevenzione incendi;
- e) le opere inerenti le superfici esterne di pertinenza dell'edificio non comprese nell'ordinaria manutenzione;
- f) l'eliminazione di superfetazioni e di corpi aggiunti successivamente al corpo di fabbrica originario;
- g) la realizzazione di pensiline su edifici esistenti con oggetto inferiore a cm. 150, pergolati e/o gazebo totalmente aperti e senza copertura;

- h) l'installazione di nuove canne fumarie;
- i) la realizzazione di condotte di esalazione e aerazione;
- l) la sistemazione delle vetrine e la loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
- m) la realizzazione di rivestimenti delle pareti esterne di un edificio ai sensi della L.R. n° 21/1996;
- n) la sistemazione delle scale esterne aperte e scoperte;
- o) la creazione di accessi carrai e loro modificazione;
- p) l'installazione di griglie per aerare vani interrati.

4. Le operazioni di manutenzione straordinaria, inoltre, possono variare l'insieme delle superfici componenti le singole unità immobiliari, i caratteri distributivi delle stesse, la posizione degli accessi e lo schema dei percorsi interni orizzontali e verticali principali.

Art. 18 - Restauro e risanamento conservativo

1. Si definiscono di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Il restauro, in particolar modo, ha quale scopo la conservazione, accompagnata o meno da riforme alle strutture e agli ornamenti, dei fabbricati con particolare riferimento a quelli di valore storico artistico o dei fabbricati del tessuto urbano storico o di loro parti.

3. Gli interventi di restauro devono rispettare le caratteristiche dell'opera con particolare attenzione agli elementi tipologici, strutturali, formali ed ornamentali della stessa e devono essere condotti secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

4. Sono comprese nella categoria di intervento propria del restauro le seguenti opere:

- a) il restauro degli aspetti architettonici e, ove possibile, il ripristino delle parti alterate purché documentate;
- b) il consolidamento statico, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare posizioni e quote, degli elementi strutturali fondamentali quali le murature portanti, i solai e le volte, le scale, le coperture con il ripristino della copertura originaria;
- c) l'inserimento di elementi secondari (tramezzi, controsoffitti, soppalchi, scale di servizio etc.) richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico, senza alterazioni volumetriche degli edifici, senza intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti e senza modifiche dell'andamento delle falde di copertura;
- d) il ripristino di fori occlusi o la modifica dei fori esistenti, quando ne sia dimostrata la preesistenza attraverso appositi saggi o con documentazione iconografica;
- e) l'accorpamento o la suddivisione delle unità immobiliari con medesima destinazione d'uso, purché, nel caso di tipologie aggregate, a schiera, o altro siano mantenute le membrature murarie interne che suddividono le unità immobiliari aggregate, pur garantendo la possibilità di renderle comunicanti.

Art. 19 - Ristrutturazione edilizia

1. Si definiscono di ristrutturazione edilizia, come disposto dall'art. 3, comma 1, lett. d) e dall'art. 10, comma 1, lett. c) del T.U. Edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente anche con modifica di unità immobiliari, di volume, di sagoma, di prospetti o di superfici.

2. 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.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, altresì, comprendono:

a) la modificazione del numero delle unità immobiliari preesistenti, la loro consistenza e composizione nel rispetto della volumetria complessiva esistente e comunque nei limiti previsti alla successiva lettera b);

b) l'aggregazione e disaggregazione, attraverso demolizione e ricostruzione di pari volume, anche su diverso sedime purché nell'ambito della superficie fondiaria pertinenziale o del limite di inviluppo, se esistente, di fabbricati, compresi quelli condonati, inseriti nell'area pertinenziale dell'edificio principale.

4. Nella demolizione e ricostruzione, anche parziale, e comunque nella sostituzione di materiali devono essere tenute presenti, in quanto vincolanti, le norme a tutela di edifici, di aggregati urbani o di insiemi di beni, o di parti di essi, contenuti negli Strumenti Urbanistici Generali ed Attuativi vigenti nel Comune o adottati alla data della richiesta.

5. Tali ultime norme sono sempre prevalenti sulla definizione di ristrutturazione di cui ai commi precedenti e sono specificative della definizione di legge nel caso in cui non consentono la demolizione e ricostruzione oppure la sostituzione di materiali o, comunque, nel caso in cui impongano il mantenimento di caratteristiche preesistenti.

6. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti anche nei casi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma.

Art. 20 - Ristrutturazione urbanistica

1. Si definiscono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti 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.

2. Trattasi di interventi che per loro natura comportano una modificazione sostanziale del tessuto urbanistico - edilizio, anche per porzioni significative di territorio e che, per conseguenza, determinano l'applicazione dei parametri urbanistici previsti dalla Legge Urbanistica Regionale per le singole Zone Territoriali Omogenee.

3. La ristrutturazione urbanistica, in ogni caso, deve concretizzarsi in interventi che per loro caratteristiche vanno oltre la semplice ristrutturazione edilizia.

Art. 21 - Nuova costruzione ed ampliamento

1. Si definiscono di nuova costruzione gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate o comunque da trasformare, disciplinate con appositi indici parametrici ed eventuali indicazioni tipologiche dagli Strumenti Urbanistici vigenti, non rientranti nelle categorie di cui agli articoli precedenti di questo Capo.

2. Sono comunque da considerarsi di nuova costruzione:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune e non compresi nella definizione di ristrutturazione urbanistica;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni, salve le specifiche norme che disciplinano il settore;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni al di fuori del perimetro delle strutture ricettive all'aperto, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) 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;
- g) 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.

2. Per ampliamento degli edifici esistenti si intende l'ampliamento, realizzabile in più fasi, con corpi di fabbrica principali o accessori, anche staccati dal fabbricato principale. In caso di ampliamenti possono essere mantenute le quote di pavimento del piano terra del fabbricato preesistente.

Art. 22 - Demolizione

1. La demolizione consiste nella soppressione di un volume e comunque di un manufatto esistente.

2. Essa dev'essere comunicata al Comune in tutti i casi in cui non faccia parte di un più articolato o ampio intervento edilizio - urbanistico già autorizzato e rimane soggetta alle norme autorizzatorie proprie dell'area o dell'immobile che ne sono interessati.

3. La demolizione per finalità di pubblica sicurezza ovvero di igiene o sanità pubblica segue le regole proprie della materia.

Art. 23 - Urbanizzazione ed infrastrutturazione

1. Con i termini urbanizzazione ovvero infrastrutturazione si intendono le opere necessarie ad attrezzare le aree ai fini edificatori e comunque di insediamento e consistono nella realizzazione di viabilità, impianti a rete, aree per servizi pubblici, elementi di arredo urbano ed equivalenti.

2. Le opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione, anche nel caso in cui accedano ad un complessivo intervento edilizio - urbanistico, necessitano, di norma, di autonomo titolo abilitativo edilizio e di collaudo tecnico e amministrativo.

Art. 24 - Installazione, modifica e adeguamento di infrastrutture di telecomunicazioni e per impianti radioelettrici. Siti sensibili

Il contenuto dell' articolo è stato stralciato in quanto la normativa in materia è disciplinata dal vigente Piano Comunale di Settore per la localizzazione degli impianti di telefonia mobile, approvato con del. del C.C. n. 58 in data 04.08.2008.

Art. 25 - Normativa comunale e sovra comunale al riguardo e casi particolari

Il contenuto dell' articolo è stato stralciato in quanto la normativa in materia è disciplinata dal vigente Piano Comunale di Settore per la localizzazione degli impianti di telefonia mobile, approvato con del. del C.C. n. 58 in data 04.08.2008.

TITOLO TERZO - I TITOLI ABILITATIVI - ONEROSITA' E VALIDITA'

CAPO PRIMO - TIPOLOGIE ED EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI

Art. 26 - Tipologie di titoli abilitativi

1. I titoli abilitativi edilizi previsti per le varie opere da realizzare sono i seguenti:

- permesso di costruire;
- denuncia di inizio attività.

2. La tipologia di titolo abilitativo da richiedere, cui inerisce l'intervento, è di norma esclusiva, salva la possibilità prevista per la parte interessata dall'art. 22, comma 7°, T.U. Edilizia e salva l'alternatività di cui al comma 3° del medesimo articolo.

3. La richiesta di titolo di cui ai punti precedenti dev'essere effettuata direttamente dagli aventi titolo, vale a dire dai soggetti individuati ai successivi artt. 51 e 58 del presente Regolamento.

4. Il titolo verrà intestato o sarà riferito esclusivamente al soggetto richiedente.

Art. 27 - Interventi non soggetti a titolo abilitativo

1. Non è necessaria la presentazione di alcuna istanza edilizia e di alcun titolo abilitativo per le opere rientranti nell'attività edilizia libera di cui al precedente art. 15 e, comunque, ad esempio per i seguenti interventi:

a) mutamenti di destinazione d'uso senza opere, sempre che siano compatibili con le previsioni urbanistiche di zona del P.R.G., con le norme igieniche sanitarie, di sicurezza degli impianti e prevenzione degli incendi e, comunque, siano conformi a tutte le disposizioni che interessano l'attività o l'uso che si intendono insediare a seguito di

specifiche norme del settore, sempreché tali modifiche non comportino la corresponsione di un contributo oppure non comportino l'apprestamento di specifici standards urbanistici ai sensi del D.M. n° 1444/1968 e della Legge Urbanistica Regionale;

b) opere di assoluta necessità e urgenza ordinate dal Sindaco o dal Dirigente dell'Ufficio competente in base a norme specifiche e in ragione delle rispettive competenze;

c) opere eseguite dal Comune o da altri Enti territoriali sulla base di progetti regolarmente approvati e comunque di pertinenza delle Pubbliche Amministrazioni, opere definite e individuate dall'art. 7 del T.U. Edilizia;

d) opere di ripristino o sistemazione di assoluta urgenza, conseguenti a eventi di calamità naturali o a fatti eccezionali, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità ovvero danni a persone e cose; tali opere, eseguite sotto la personale responsabilità del proprietario, dell'avente titolo o del conduttore, anche per quanto riguarda la consistenza del pericolo, dovranno rispettare in ogni loro parte le caratteristiche della preesistente costruzione; è però fatto obbligo all'avente titolo di dare immediata comunicazione al Dirigente dell'Ufficio dell'effettuazione dei lavori e di presentare, entro venti giorni dal loro inizio, domanda di titolo abilitativo secondo le modalità stabilite da questo Regolamento;

e) caminetti esterni prefabbricati e amovibili;

f) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, a miglioramenti fondiari di tipo agronomico, a sistemazioni di parchi o giardini e alla coltivazione di cave o torbiere, salve le specifiche autorizzazioni per queste ultime attività;

g) attività di coltura agricola e di sistemazione dei fondi, comprese le protezioni stagionali di piante e coltivazioni;

h) abbattimenti di specie arboree ed arbustive ai fini produttivi e/o connessi all'attività agricola ed in genere quella rientrante nella manutenzione dei parchi, dei giardini e degli spazi verdi, ferme restando le norme in materia forestale ed idrogeologica ad eccezione degli interventi relativi agli esemplari arborei significativi di cui alla L.R. n° 9 agosto 2002, n° 20 e dei giardini o parchi storici vincolati o comunque protetti;

i) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che siano eseguite in aree esterne ai centri edificati o eseguite all'interno dei centri ma aventi carattere geognostico o di verifica geologica o di ricerca;

l) scavi per allacciamenti a sottoservizi;

- m) avvisi pubblicitari provvisori con durata massima di esposizione di sessanta giorni (manifesti, striscioni, bacheche mobili etc.), fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. n° 285/1992 e dal D.P.R. n° 495/1992 in tema di circolazione stradale;
- n) baracche di cantiere per la durata massima dei lavori;
- o) interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo per il periodo stagionale– con finalità turistiche fatte salve le disposizioni specifiche di legge (es.: demanio marittimo) o quelle degli Strumenti Urbanistici Attuativi e fermo l'ottenimento delle altre autorizzazioni eventualmente necessarie (ambientale, plateatico, igienico sanitario, prevenzione incendi, pubblici spettacoli etc.);
- p) elementi tecnologici quali antenne televisive, parabole satellitari, condizionatori d'aria o connessi a riscaldamento e climatizzazione, o apparati tecnologici connessi e di contenute dimensioni, cassette per i contatori, targhe di dimensioni inferiori a 20 cm. X 30 cm., tende parasole non sporgenti oltre due metri e a sbraccio, ad eccezione di quelle prospicienti spazi pubblici, elementi d'arredo di spazi aperti privati, depositi gpl non superiori a mc. 13 di cui all' art. 17 del D. Lgs 22.02.2006 n. 128, ferma restando la necessità delle autorizzazioni preventive inerenti le aree o gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n° 490/1999 e s.m.i. e del D. Lgs. n° 42/2004 e sempre nel rispetto delle norme di decoro urbano;
- q) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- r) gli allestimenti mobili di pernottamento purché presentino le caratteristiche imposte dall'art. 30, comma 6°, della L.R. n. 33/2002 e s.m.i. e si trovino nel perimetro, definito dagli strumenti urbanistici, dell'attività ricettiva all'aperto“
- s) le cassette in legno di cui all' art. 7 punto 4 lettera f) a condizioni che le stesse non ricadano in zona vincolata ai sensi del D. Lgs n° 490/99 e s.m.i. e del D. Lgs n. 42/2004. Per la collocazione delle suddette strutture è necessario comunicare per iscritto allo sportello unico l' avvenuta installazione.
- t) Gli impianti “solare termico” aderenti o integrati, così definiti ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale Veneto n. 10 del 22/01/2010, ancorché in zone vincolate quali “beni paesaggistici ed ambientali” o negli immobili vincolati quali “beni culturali” ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i., sono soggetti alla sola comunicazione preventiva purché il sistema di accumulo dell'energia termica sia posto all'interno dell'edificio stesso.

(Articolo modificato con Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 6 del 14/10/2010)

2. Per le opere suddette, comunque, rimangono necessari gli assensi e le autorizzazioni previste da norme speciali o in ragione del vincolo esistente sull'area o sull'edificio.

Art. 28 - Denuncia inizio attività

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non assoggettati obbligatoriamente a permesso di costruire né compresi nell'attività edilizia libera o nell'elenco di cui all'articolo precedente, sempre che essi siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico - edilizia vigente.

2. Sono dunque realizzabili esclusivamente mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima o contemporaneamente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. Possono essere altresì realizzati mediante denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti aumento di unità immobiliari, modifiche dei volumi, della sagoma, dei prospetti o delle superfici e mutamenti di destinazione d'uso;

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da Piani Urbanistici Attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di Piano Attuativo, sempre che detti Piani o equivalenti contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, così come definite nell'allegato glossario, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; per i piani attuativi approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n° 443 non è possibile l'atto di ricognizione né l'apposita relazione tecnica di accompagnamento del progetto visto quanto disposto dal Consiglio Comunale di San Michele al Tagliamento con deliberazione n° 30 del 9.4.2002, esecutiva a norma di legge;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali (Piano Regolatore, Piano Provinciale, Piano d'Area, Piano Territoriale Regionale) recanti precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, così come definite nell'allegato glossario.

4. La denuncia di inizio attività 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 formarsi. La denuncia è, quanto agli effetti, irrevocabile ed è onerosa ai sensi del successivo art. 41.

5. La denuncia di inizio attività non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

6. Gli impianti "solare termico" e "fotovoltaico", nei termini previsti dalla Legge Regionale Veneto n. 10 del 22/01/2010 così come integrato all'art 27 comma t) del presente Regolamento Edilizio.

Si riporta uno schema esaustivo delle casistiche:

IMPIANTO	TIPOLOGIA		VINCOLO PAESAGGISTICO	
			SI	NO
IMPIANTI TERMICI	INTEGRATI		COMUNICAZIONE PREVENTIVA	
	ADERENTI	Con sistema accumulo energia termica ESTERNO ALL'EDIFICIO	D.I.A. Ambientale	COMUNICAZIONE PREVENTIVA
		Con sistema accumulo energia termica INTERNO ALL'EDIFICIO	COMUNICAZIONE PREVENTIVA	
	NON INTEGRATI		D.I.A. Ambientale	D.I.A.
IMPIANTI FOTOVOLTAICI	INTEGRATI		D.I.A. Ambientale	COMUNICAZIONE PREVENTIVA
	ADERENTI		D.I.A. Ambientale	COMUNICAZIONE PREVENTIVA
	NON INTEGRATI	< 20 KW	D.I.A. Ambientale	D.I.A.
		>20 KW	AUTORIZZAZIONE UNICA D.Lgs 387/2009	

(Articolo modificato con Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 6 del 14/10/2010)

Art. 29 - Denuncia inizio attività edilizia in zone vincolate quali "beni paesaggistici ed ambientali" o relativa ad immobili vincolati quali "beni culturali"

1. La realizzazione degli interventi assoggettati a denuncia di inizio attività che riguardino aree o immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica - ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i..

2. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, all'Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni per il prodursi dell'effetto abilitativo decorre in contemporaneità con il

formarsi del parere comunale e soprintendentizio sull'intervento ai fini ambientali. Ove tale parere non sia favorevole la denuncia è priva di effetti.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia e siano coinvolte nella pratica almeno tre Amministrazioni diverse, esclusi il Comune, l'Azienda Sanitaria ed i Vigili del Fuoco, lo Sportello Unico convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n° 241 e s.m.i..

4. Il termine di trenta giorni decorre, in tal caso, in contemporaneità con il prodursi dell'esito positivo della conferenza. In caso di esito non favorevole della conferenza e comunque di mancato rilascio del parere favorevole dell'Autorità preposta al vincolo la denuncia è priva di effetti.

Art. 30 - Permesso di costruire

1. Sono realizzabili mediante permesso di costruire, salve le disposizioni di cui ai commi 3 e 7 dell'art. 22 T.U. Edilizia ed a quelle delle emanande disposizioni regionali, le seguenti opere:

- a) interventi di nuova costruzione;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che comportino mutamenti della destinazione d'uso.

2. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

3. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. Il permesso è irrevocabile ed è oneroso ai sensi del successivo art. 40.

4. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

Art. 31 - Validità ed efficacia del permesso di costruire

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, conformemente alle norme di legge e del presente Regolamento.

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

3. Entrambi i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato; dopo un anno dalla scadenza del termine originario dev'essere data specifica dimostrazione dei fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, che giustifichino la proroga.

4. Decorsi i suddetti termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività.

6. Il Comune procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione ed a specifici provvedimenti per le garanzie di corresponsione.

Art. 32 - Validità ed efficacia della Denuncia di inizio attività

1. La Denuncia di inizio attività ha validità massima di tre anni dalla data di inizio dei lavori, la quale coincide con il maturare del termine di legge per l'inizio stesso, essendo in ogni caso escluso il termine dilatorio di un anno previsto per il permesso di costruire.

2. Per quanto attiene alla prorogabilità in casi determinati dell'efficacia del titolo ed alla realizzazione degli interventi eventualmente non ultimati valgono le disposizioni di cui all'articolo precedente concernenti il permesso di costruire.

Art. 33 - Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni

1. Non si applicano le disposizioni comportanti la necessità di titolo abilitativo edilizio per i seguenti interventi:

a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di Amministrazioni Pubbliche allorché l'accordo delle predette Amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune, sia definito con apposito accordo di programma e sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267 e s.m.i.;

b) opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del demanio o patrimonio statale e opere pubbliche di interesse statale, da

realizzarsi dagli Enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n° 383 e successive modificazioni e delle corrispondenti disposizioni regionali;

c) opere pubbliche del Comune deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n° 554 e s.m.i..

Art. 34 - Titolo abilitativo in deroga e casi di esclusione

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali e/o attuativi è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico anche se realizzati da privati, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n° 490 e s.m.i. e del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n° 241 e s.m.i..

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza, distanza tra i fabbricati e di destinazione d'uso di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi ed al presente Regolamento, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444 e delle corrispondenti norme regionali.

4. Nessuna deroga alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti è conseguibile mediante la procedura della denuncia di inizio attività.

Art. 35 - Titoli abilitativi edilizi in sanatoria

1. Le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale o parziale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali possono essere oggetto di richiesta di titolo in sanatoria ove il responsabile dell'abuso, unitamente al titolare dell'immobile se diverso, presenti apposita domanda nelle forme di legge e di Regolamento.

2. Il titolo abilitativo edilizio in sanatoria può essere rilasciato solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione

approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, salvo il caso specifico di cui al comma 36-1ter della L. 15 dicembre 2004, n° 308 e per gli ambiti di competenza di questa.

3. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici, se possibile, è subordinato al parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela dei vincoli, da conseguirsi preventivamente.

4. Dalla piena operatività del D.Lgs. n° 42/2004 ed in special modo dall'operatività della nuova autorizzazione paesaggistica, in ogni caso, i titoli abilitativi edilizi in sanatoria richiedenti preventiva autorizzazione paesaggistica non potranno essere rilasciati, dato che tale autorizzazione in sanatoria, anche parziale, non sarà più conseguibile in base all'art. 146, comma 10, lett. c), del citato D.Lgs. n° 42/2004, ad eccezione degli interventi di cui al comma 36-1ter della L. 15 dicembre 2004, n° 308 e per gli ambiti di competenza di questa.

5. Ove le opere edilizie vengano realizzate in assenza di autorizzazione paesistica o in difformità dalla stessa nelle aree o sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, il responsabile dell'abuso è tenuto, a norma di legge e prima di conseguire il titolo abilitativo in sanatoria, se conseguibile, al pagamento di una indennità equivalente al doppio dell'aumento del valore venale così come previsto dalla L.R. n° 63/1994, determinato come da deliberazioni comunali n° 283 del 20.11.2003 e n° 20 del 10.2..2004 ed aumentato come da L. n° 308/2004.

6. Rimane dunque fermo il disposto dei commi 37, 38 e 39 della citata L. n° 308/2004, per la concreta attuazione del quale il competente Organo Comunale assumerà i dovuti provvedimenti determinativi.

Art. 36 - Titoli abilitativi edilizi in sanatoria da condono

1. Per le opere edilizie abusive che risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993, per le quali sia stata presentata domanda di rilascio di titolo in sanatoria ai sensi e nei termini previsti dalla Legge 28 febbraio 1985, n° 47, capo quarto e dalla Legge 23 dicembre 1994, n° 724, art. 39, vengono rilasciati i titoli abilitativi edilizi (concessione o autorizzazione) previsti dalle normative vigenti all'epoca delle stesse disposizioni, sempre che la pratica di condono si concluda con l'assenso.

2. Per le opere edilizie abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e per le quali sia stata presentata domanda di condono ai sensi della L. 24 novembre 2003, n° 326 e s.m.i., ovvero ai sensi della L. 30 luglio 2004, n° 191 e della L.R. 5 novembre 2004, n° 21 e s.m.i., introdotte a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n° 196 del 28 giugno 2004 e secondo le modalità e termini in esse indicati, in caso di assenso alla domanda medesima viene invece rilasciato il “titolo abilitativo edilizio in sanatoria o di condono” tanto per le fattispecie edilizie che sarebbero soggette oggi a permesso di costruire quanto per quelle che sarebbero soggette a denuncia di inizio attività.

3. I procedimenti di condono, di rilascio dei titoli abilitativi e di riscossione delle somme dovute sono disciplinati dalle Leggi innanzi menzionate e dai relativi allegati.

4. A seguito del rilascio del titolo in sanatoria ai sensi delle norme e provvedimenti innanzi menzionati viene altresì rilasciato il certificato di agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da disposizioni di legge o di regolamenti, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, di prevenzione dagli incendi e di infortuni.

5. Per gli immobili a destinazione ricettiva turistica la cui domanda di sanatoria, conseguente a condono edilizio, sia stata presentata anteriormente all'entrata in vigore della L.R. 4 novembre 2002, n° 33, il certificato di agibilità e le relative autorizzazioni sanitarie vengono rilasciati anche in presenza, per parti limitate o all'ultimo piano dell'immobile, di altezze minime inferiori a quelle dell'art. 24 della L.R. stessa e delle norme da essa richiamate, purché sussista un'altezza di almeno m. 2,40 per le camere ed i locali di stabile permanenza delle persone e di almeno m. 2,20 per gli accessori.

6. Negli immobili di cui al comma precedente sono consentiti gli interventi di adeguamento dei locali che presentino altezze inferiori a quelle minime previste dal D.M. n° 7/1975 al fine di portare i locali a quelle altezze minime; la volumetria così realizzata non verrà in rilievo ai fini del raggiungimento degli indici massimi di Zona e quindi potrà essere realizzata solo se tali indici sono già saturati.

Art. 37 - Richieste di parere preventivo

1. Chi ha titolo per richiedere il titolo abilitativo edilizio su qualsiasi tipo di immobile può presentare domanda, indirizzata allo Sportello Unico per l'edilizia, per

ottenere parere preventivo su uno schema preliminare di progetto, da allegare alla richiesta.

2. Il parere comunicato all'avente titolo costituisce parte integrante dell'eventuale successiva pratica di titolo abilitativo ed è assunto come riferimento solo per gli elementi deducibili dalla documentazione presentata per la richiesta di parere preventivo.

3. Gli Uffici hanno termine di 60 giorni per rendere il parere richiesto, compatibilmente con il carico di lavoro e comunque secondo il normale ordine di protocollo delle richieste.

4. Sulle richieste di parere preventivo non vengono assunti i pareri di altri Enti o Amministrazioni eventualmente competenti, ciò rimanendo riservato esclusivamente alla successiva pratica edilizia.

Art. 38 - Ordine di trattazione delle pratiche edilizie

1. Le pratiche edilizie regolarmente presentate che conducano al rilascio o al formarsi di un titolo abilitativo vengono esaminate dallo Sportello Unico e comunque dagli Uffici competenti secondo l'ordine di presentazione, attestato dal numero di protocollo generale del Comune.

2. Il Dirigente dell'Ufficio o il Responsabile del servizio, per motivate ragioni, possono considerare una pratica edilizia di particolare urgenza e perciò disporre la trattazione con anticipazione rispetto all'ordine di presentazione.

3. Le pratiche edilizie per varianti in corso d'opera sono comunque considerate urgenti e vengono trattate secondo un proprio ordine di precedenza rispetto alle altre, sempre fondato sull'ordine di protocollo.

Art. 39 - Evidenza dei titoli abilitativi

1. Gli estremi relativi ai titoli abilitativi edilizi di cui agli articoli precedenti debbono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto nel cantiere o sulla facciata dell'edificio, in posizione visibile dalla pubblica via.

2. Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto, data e numero del titolo abilitativo, committente, progettista, calcolatore e direttore dei lavori, impresa costruttrice ed eventuali subappaltatori, data inizio dei lavori, coordinatore e responsabile della sicurezza.

3. Gli originali o le copie dei documenti che provano quanto innanzi vanno conservati in cantiere.

4. Nel caso di intervento edilizio realizzato tramite D.I.A. la sussistenza del titolo è provata dalla copia della denuncia da cui risulti la data del ricevimento da parte del Comune, nonché dagli atti di assenso eventualmente necessari, senza interdizioni.

CAPO SECONDO - ONEROSITA' DEI TITOLI ABILITATIVI

Art. 40 - Onerosità del permesso di costruire

1. Ferme restando le ipotesi in cui la legge ed il presente Regolamento non prevedono, in tutto o in parte, il pagamento degli oneri, il contributo che viene richiesto in sede di rilascio del permesso di costruire è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, secondo le modalità stabilite dall'art. 16 del T.U. Edilizia e dal presente articolo.

2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla Legge Regionale in relazione agli elementi fissati dalla citata norma del T.U. Edilizia.

3. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune prima del ritiro del titolo edilizio, salva l'applicazione del successivo art. 43 quanto alla rateizzabilità.

4. Il contributo relativo al costo di costruzione può essere versato in non più di quattro rate, l'ultima delle quali va corrisposta entro trenta giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori e comunque entro il rilascio dell'agibilità, caso nel quale si applicano, per la rata successiva alla prima, gli interessi legali ed il titolare del permesso deve prestare, per sé ed aventi causa, idonea garanzia per il corretto adempimento dell'obbligazione assunta, secondo i criteri di cui agli artt. 43 e 44.

5. Gli interventi di edilizia convenzionata vengono disciplinati, anche a riguardo dell'onerosità, delle specifiche norme di legge nazionale e regionale attinenti la materia.

6. I proventi dei titoli abilitativi edilizi, ivi compreso quello di cui al comma successivo, nonché quelli delle sanzioni edilizie possono essere destinati ai finanziamenti di cui al comma 43 dell'articolo unico della L. 30 dicembre 2004, n° 311

Art. 41 - Onerosità della Denuncia di inizio attività

1. Gli interventi edilizi realizzabili e realizzati mediante Denuncia di inizio attività sono soggetti agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione negli stessi termini previsti dall'articolo precedente per il permesso di costruire.

2. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune prima dell'efficacia della DIA (gg.30) salva l'applicazione del successivo art. 43 quanto alla rateizzabilità.

3. Il contributo relativo al costo di costruzione può essere versato in non più di quattro rate, l'ultima delle quali va corrisposta entro trenta giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori e comunque entro il rilascio dell'agibilità.

Nel caso di ritardato pagamento si applicano le disposizioni di cui all' art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e succ. modificazioni.

Art. 42 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

1. Il soggetto intestatario dal titolo abilitativo può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere e previo consenso del Comune, realizzare in proprio ed a scomputo totale o parziale della quota dovuta le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, sulla base di un capitolato con elenco prezzi preventivo, da depositarsi con la domanda edilizia.

2. Non può comunque essere monetizzata la dotazione di parcheggio privato entro il limite minimo definito dall'art. 2 della Legge n° 122/1989 e dall'art. 41 sexies della L. n° 1150/1942, salva specifica previsione del P.R.G. o del Piano Urbanistico Attuativo.

3. In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione richieda maggiori standards sulla base della legislazione nazionale e regionale e questi non possano essere reperiti all'interno dell'area di intervento i medesimi potranno essere realizzati o reperiti in aree limitrofe fino ad un raggio di 400 ml., ovvero monetizzati secondo le modalità stabilite dal Consiglio Comunale, ferma restando la disposizione di cui al comma precedente.

4. L'Ufficio comunale competente provvede in conformità alla legislazione urbanistica a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del capitolato di cui al precedente comma 1, delle opere di urbanizzazione da realizzare.

5. La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere al Comune, con obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto. Nel caso di costo reale delle aree e delle opere superiore al valore tabellare degli oneri, invece, non vi è luogo a conguaglio.

6. Il costo sostenuto per la realizzazione delle opere, da considerare ai fini dello scomputo, va attualizzato al momento della determinazione degli oneri concessori secondo gli indici ISTAT.

7. In sede di approvazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa privata la convenzione potrà prevedere, ove risulti più conveniente per il Comune, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità. In questo caso i costi di realizzazione sostenuti dal privato per le opere di urbanizzazione secondaria vanno calcolati in relazione al costo reale delle aree necessarie e delle opere afferenti lo Strumento e comunque previste.

8. Lo scomputo totale o parziale è ammesso non solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria ma anche tra opere di categorie diverse, salvo il caso in cui ciò sia impedito dallo Strumento Urbanistico.

9. La convenzione urbanistica inerente gli Strumenti Attuativi di iniziativa privata deve contenere clausole che prevedano forme di controllo periodico ed obblighi di relazione periodici dei soggetti convenzionati circa il modo ed i tempi di realizzazione, di collaudo e di messa a disposizione delle opere che i soggetti convenzionati si sono impegnati a realizzare e delle aree che si sono impegnati a cedere.

Art. 43 - Rateizzabilità degli oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione che il soggetto titolato deve versare al Comune sono rateizzabili in non più di quattro rate, semestrali quelle successive alla prima, comunque di importo uguale e costante, sempre che l'importo complessivo superi gli € 2.000,00 (duemila euro).

2. Nel caso di comunicazione di rateizzazione il soggetto titolato dovrà versare, all'atto del ritiro del titolo abilitativo e del maturarsi della D.I.A. o comunque entro otto giorni dalla notifica del medesimo titolo, la prima rata proposta, mentre le altre seguiranno dello stesso importo, alla cadenza successiva di una ogni sei mesi dalla precedente.

3. All'atto del pagamento della prima rata la parte proponente dovrà presentare polizza fidejussoria di primaria Compagnia di assicurazione o di Banca per le rate rimanenti.

4. La polizza fidejussoria non dovrà prevedere la preventiva escussione del garantito, non dovrà contemplare l'onere per il Comune di informare la parte garante dell'eventuale inadempimento del garantito e dovrà avere scadenza di almeno sei mesi successiva a quella del titolo edilizio cui accede.

5. La polizza fidejussoria potrà essere svincolata parzialmente previa richiesta dell'interessato su importi di notevole entità, mentre lo svincolo finale avverrà solo dopo il pagamento dell'ultima rata degli oneri.

Art. 44 - Garanzie per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione

1. La corresponsione al Comune degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione sono garantiti nelle forme di cui all'articolo precedente.

2. Il Comune istituisce un archivio informatico delle polizze fidejussorie e delle forme di garanzia in genere che assistono i titoli abilitativi edilizi e le convenzioni urbanistiche.

CAPO TERZO - DECADENZA E ANNULLAMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI - RAPPORTI CON I TERZI

Art. 45 - Decadenza del permesso di costruire e della D.I.A.

1. I titoli abilitativi edilizi sono soggetti ai termini decadenziali indicati nelle norme di legge e agli artt. 31 e 32 del presente Regolamento. La decadenza, nei casi previsti, dev'essere dichiarata dal Comune, previo procedimento amministrativo e relative garanzie partecipative.

2. Non determinano decadenza per mancato rispetto del termine di efficacia e dopo un anno dalla sua scadenza i fatti che abbiano impedito in via assoluta l'attività edilizia e che non siano addebitabili alla parte titolare dell'abilitazione.

3. Possono cagionare decadenza dal titolo abilitativo, sempre previo procedimento e garanzie partecipative, le nuove previsioni urbanistiche totalmente in contrasto con il titolo qualora riguardino modalità, indici o parametri costruttivi, distanze, destinazioni d'uso e vincoli, e sempre che i lavori inerenti il titolo abilitativo efficace non siano già effettivamente iniziati alla data di entrata in vigore delle nuove previsioni.

4. Rimangono salve le disposizioni di legge sulle misure di salvaguardia in caso di adozione di nuove previsioni urbanistiche.

5. I provvedimenti di decadenza, comunque motivati, devono essere resi con apposito atto del Dirigente, da notificarsi all'interessato.

Art. 46 - Annullamento dei titoli abilitativi e autotutela

1. I titoli abilitativi edilizi possono essere annullati, ovvero possono essere rimossi nei loro effetti, per motivi di legittimità rilevanti sin dall'origine dell'atto (rilascio o maturare dell'effetto abilitativo).

2. Ove venga riscontrato un vizio di legittimità nell'immediatezza del rilascio o del perfezionamento del titolo il Dirigente invita l'interessato a introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per un'eventuale sanatoria o per il perfezionamento, assegnando a tal fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.

3. Qualora i vizi riscontrati non siano però sanabili il Dirigente, con provvedimento motivato, annulla il titolo o ne rimuove gli effetti.

4. Nel caso di titoli rilasciati da lungo tempo, o quando i lavori assentiti siano già da tempo iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato al mantenimento del titolo, tenuto conto anche delle situazioni consolidate nel tempo e dell'affidamento riposto dalla parte, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici o nelle relazioni o attestazioni di

progetto, ovvero nelle dichiarazioni allegate alla domanda e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio del titolo.

Art. 47 - Procedimento per l'annullamento o per la rimozione degli effetti

1. In caso di apertura, d'ufficio o su istanza di parte, di una pratica di annullamento o di rimozione degli effetti del titolo abilitativo edilizio l'Ufficio comunale deve dare immediata comunicazione di avvio alla parte interessata ex L. n° 241/1990 e s.m.i., assegnando congruo termine per controdedurre e motivando puntualmente sui vizi riscontrati e sulle prevalenti ragioni di pubblico interesse che possono indurre all'annullamento o alla rimozione.

2. Nel seguito del procedimento il Comune deve tenere conto delle ragioni eventualmente esposte dalla parte a sostegno della conservazione del titolo e quindi deve motivare sulla determinazione finale soprattutto in ordine agli elementi di cui al quarto comma dell'articolo precedente.

3. Nel caso di procedimenti avviati a seguito di esposti di privati il Comune, su richiesta, può consegnare all'interessato copia dell'esposto medesimo, oscurando però nome e cognome, residenza e comunque tutti i dati identificativi dell'esponente.

Art. 48 - Poteri e fattispecie eccezionali

1. Ai sensi del Testo Unico degli Enti Locali, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità delle persone o la conservazione delle cose, il Sindaco, quale ufficiale di governo ed ai sensi dell'art. 54 T.U. Enti Locali, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità, igiene e polizia locale inerenti manufatti pericolanti o comunque da eliminare o porre in sicurezza.

2. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione, totale o parziale, degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono motivatamente proponibili soluzioni alternative. Il Dirigente dell'Ufficio ha l'obbligo di rendere il

parere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda e di trasmettere poi la pratica al Sindaco.

3. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca in esse pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.

4. In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

5. Tutti i procedimenti di cui al presente articolo vanno avviati secondo le regole generali di conoscenza e partecipazione, salvi i casi di estrema urgenza in cui è motivatamente consentito prescindere dall'atto di avvio, ovvero i casi di assoluta riservatezza e di tutela di situazioni disciplinate da norme speciali.

Art. 49 - I diritti dei terzi in rapporto ai titoli abilitativi edilizi

1. I titoli abilitativi edilizi sono rilasciati con salvezza dei diritti dei terzi, vale a dire di quei soggetti che possono subire conseguenze dai titoli stessi e dalle realizzazioni assentite.

2. Oltre ai confinanti si intendono "terzi" rispetto al titolo abilitativo edilizio coloro i quali, per residenza, dimora o attività abituale si trovino in rapporto di prossimità con l'area o il bene riguardati dalla pratica edilizia.

3. I titoli abilitativi edilizi non sono soggetti a notifica o comunicazione individuale ai terzi, salvo che essi non siano espressamente menzionati nel titolo.

4. Le questioni attinenti i rapporti intersoggettivi tra i titolari del provvedimento abilitativo ed i terzi non possono essere devolute alla cognizione del Comune o essere dedotte nel procedimento edilizio, salvo che attengano alla stessa titolarità dell'iniziativa edilizia, nei casi in cui questa rilevi nel procedimento.

Art. 50 - Informativa ai terzi ed apporto procedimentale

1. I terzi, identificati come da articolo precedente, possono accedere direttamente, o per il tramite di procuratore speciale con dichiarazione in atto sostitutivo

di notorietà o delega autocertificata, alle pratiche edilizie nei riguardi delle quali motivino di avere interesse qualificato.

2. Dell'apporto procedimentale dei terzi, se pervenuto nei modi e termini di legge, il Comune deve tenere conto ai fini del procedimento, il quale comunque non può subire ritardi di sorta per effetto dell'iniziativa conoscitiva dei terzi medesimi.

3. Nel caso in cui un soggetto richiedente non abbia conseguito le informazioni per carenza di legittimazione o per non essere nella posizione di "terzo" come definita all'articolo precedente non può ulteriormente presentare la domanda e nel caso di ripresentazione essa si intende automaticamente archiviata.

4. In ordine alle pratiche edilizie non è consentito l'accesso con estrazione documentale allo scopo di utilizzare quanto estratto in interpellanze, interrogazioni, mozioni consiliari o simili, ovvero in assemblee pubbliche salvo che non siano strettamente garantiti l'anonimato e la tutela della riservatezza.

TITOLO QUARTO - I PROCEDIMENTI EDILIZI E LE CERTIFICAZIONI

CAPO PRIMO - IL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 51 - Domanda di permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire dev'essere sottoscritta dai soggetti aventi titolo, vale a dire dal proprietario o dal titolare di una quota di comproprietà tale da consentire di disporre del bene in rapporto alla natura delle opere da compiere, al titolare di un diritto reale od obbligatorio sul bene oggetto di intervento, ovvero dall'usuario, usufruttuario o possessore dell'immobile che comprovino la loro qualifica.

2. Per gli interventi su immobili condominiali valgono le regole dettate dalla legge a riguardo della legittimazione a disporre ed ai poteri del condominio e degli Organi condominiali, sempre in rapporto alle caratteristiche dell'intervento da eseguire.

3. La dimostrazione della titolarità alla richiesta edilizia dev'essere fornita in forma scritta dalla parte richiedente anche attraverso dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in contestualità con la domanda.

Art. 52 - Titolarità del permesso di costruire

1. Il titolo abilitativo viene intestato e rilasciato esclusivamente al soggetto richiedente ed avente i requisiti.

2. Alla presentazione della domanda ed al ritiro del titolo, nonché alle altre comunicazioni inerenti il procedimento, può essere delegato, in forma scritta, soggetto diverso dal titolare, purché la delega risulti, anche sotto forma di incarico professionale, agli atti della pratica.

3. Le variazioni nell'intestazione del titolo, conseguenti ad atti tra vivi o a pratiche successive, sono apportate dallo Sportello Unico a seguito di esibizione della prova scritta del presupposto della variazione richiesta.

Art. 53 - Documentazione da allegare alla domanda

1. Le domande volte al rilascio del permesso di costruire devono essere formulate su moduli forniti dal Comune e vanno indirizzate allo Sportello Unico per l'Edilizia. Le domande devono tassativamente indicare i dati personali o societari e di riconoscimento del richiedente e del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto in qualità di "progettista".

2. Ogni variazione dei dati di cui al comma precedente va comunicata tempestivamente allo Sportello Unico.

3. Le domande devono essere obbligatoriamente accompagnate dalla documentazione sotto elencata in triplice copia correttamente e completamente compilata e sottoscritta dall'avente titolo e dal progettista.

4. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non esaminabile nel merito da parte dello Sportello Unico e costituisce presupposto per la non trattazione dell'istanza fino al suo completamento, ovvero per l'eventuale archiviazione nel caso in cui il perfezionamento non avvenga nel termine perentorio assegnato.

5. I disegni devono essere datati e riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni UNI di cm. 21x 29,7, in triplice copia e su supporto magnetico.

6. Le domande di rilascio del permesso di costruire debbono contenere:

- a) apposita richiesta indirizzata allo Sportello Unico redatta sul modulo e sottoscritta da tutti gli aventi titolo i quali con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà si qualifichino tali; nell'istanza deve essere indicato il codice fiscale dei soggetti richiedenti;
- b) estratto catastale dell'area e dell'immobile di intervento;
- c) copia o estremi del titolo abilitativo edilizio originario per la costruzione dell'edificio, qualora sussista e si operi sull'esistente o in relazione ad esso;
- d) relazione tecnico descrittiva delle opere da realizzare;

- e) 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; negli altri casi, invece, la conformità alle norme igienico-sanitarie dev'essere accertata e dichiarata dai competenti Uffici dell'Azienda Sanitaria Locale e prodotta al Comune prima dell'espressione del proprio parere finale sull'intervento;
- f) estratto di mappa aggiornato in scala 1:2000 atto ad individuare con precisione il sito ove si intende eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato;
- g) planimetrie in scala adeguata (stato di fatto e di progetto) con l'indicazione di tutti gli elementi necessari ad individuare l'ambito dell'intervento, la sagoma dei fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli accessi pedonali e carrabili, gli spazi per il parcheggio, gli allineamenti stradali, la larghezza delle strade prospettanti il lotto, le fasce di rispetto e i vincoli, nonché la sistemazione degli spazi scoperti;
- h) piante (stato di fatto, di progetto e tavola comparativa) in scala adeguata, di norma 1:100 quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali;
- i) pianta in scala adeguata, di norma 1:100 delle coperture (stato di fatto, di progetto e tavola comparativa) con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie);
- l) tutti i prospetti interessati dal progetto (stato di fatto, di progetto e tavola comparativa) in scala adeguata, di norma 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici;
- m) secondo l'entità delle opere e dei lavori da realizzare almeno due sezioni verticali quotate in scala adeguata, di norma 1:100;
- n) dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio e a verde ed agli indici di fabbricazione; per ogni singolo vano dovranno, inoltre, essere riportate la superficie ed il volume al fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione e della quota parte del costo di costruzione; per ogni singola apertura o luce dovranno essere indicate le dimensioni;
- o) relazione tecnica, dichiarazione asseverata e documentazione grafica relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche (L. n° 13/1989, D.M. n° 236/1989, L. n°

104/1992) o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette normative, con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;

p) dichiarazione di consenso a vincoli, se esistenti, qualora necessaria;

q) un'esauriente documentazione fotografica con evidenziati in planimetria i punti di presa;

r) modello ISTAT debitamente compilato nei casi di interventi che comportino aumenti di volume (da consegnarsi prima del rilascio del titolo abilitativo);

s) ogni altro elaborato atto a consentire un'esatta, completa ed univoca valutazione delle opere progettate.

t) immagini tridimensionali o rendering dell'opera progettata per interventi rilevanti nell'intero territorio Comunale.

7. Le dichiarazioni debbono essere sottoscritte, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 Codice Penale, dal progettista o tecnico abilitato, il quale deve indicare il proprio codice fiscale.

8. Nel caso in cui uno o più documenti richiesti siano già in possesso del Comune l'elenco dei documenti dovrà darne indicazione unitamente agli estremi necessari per la loro ricerca, che verrà espletata a cura dell'Ente.

9. Gli elaborati grafici dei progetti debbono essere firmati dagli aventi titolo, dal progettista abilitato e debbono riportare il numero progressivo delle tavole, l'identificazione della tipologia di intervento, la sua localizzazione ed il titolo che ne identifica il contenuto.

10. La predetta documentazione deve porre lo Sportello Unico e gli Organi, anche consultivi, nelle condizioni di esprimere il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici delle opere edilizie e/o degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.

11. I progetti degli interventi in area vincolata paesaggistico-ambientale debbono essere corredati di due ulteriori copie della documentazione richiesta.

12. I progetti degli immobili sottoposti a vincolo architettonico ai sensi della seconda parte del D.Lgs. n° 42/2004 debbono essere corredati, oltre che dal parere favorevole dell'Ente preposto al vincolo, anche da una copia del progetto vidimato dal predetto Ente, salvo il caso in cui sulla domanda edilizia sia ammissibile la convocazione della conferenza di servizi.

13. Le tavole comparative devono indicare in colore rosso indelebile la costruzione e in giallo indelebile le demolizioni.

14. E' facoltà dello Sportello Unico chiedere delucidazioni, una sola volta ed entro i termini previsti dal D.P.R. n° 380/2001, relazioni illustrative, grafici, fotografie, per l'esatta valutazione dell'opera.

15. Le domande di cui al precedente comma 6, qualora ne ricorrano le condizioni, dovranno essere corredate di eventuali studi o valutazioni di incidenza ambientale, relativi ad interventi su aree SIC o ZPS o, in alternativa, attestazione della non necessità.

Art. 54 - Documenti da presentare prima del ritiro del permesso di costruire

1. Nei casi di intervento in cui è obbligatorio devono essere depositati il nullaosta dei VV.FF. e il modello ISTAT, debitamente compilati, quando le opere comportino aumenti di volume (nullaosta da consegnarsi prima del rilascio del titolo abilitativo).

Art. 55 - Documenti da presentare prima dell'inizio dei lavori

1. Prima dell'inizio dei lavori dev'essere presentato il progetto degli impianti come previsto dal Regolamento di Attuazione della L. n° 46/1990, della L. n° 10/1991 e del D.P.R. n° 412/1993, ovvero la dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette normative, con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga.

2. Nei casi previsti dalla Legge ed entro lo stesso termine dev'essere, altresì, presentata la relazione geologico tecnica o di rischio idraulico e dev'essere prodotta la dichiarazione sui cementi armati ai sensi della L. 5 novembre 1971, n° 1086 e s.m.i..

Art. 56 - Procedimento istruttorio - Sub procedimenti - Integrazioni istruttorie e termini

1. L'istruttoria delle domande di rilascio del permesso di costruire è compiuta dallo Sportello Unico e dalle sue strutture interne, così come definite dal provvedimento istitutivo dello Sportello Unico (delibera G.C. n° 54 del 16.3.2004) e dal relativo Regolamento ed è informata ai principi della concentrazione, celerità e trasparenza, nei limiti dei principi attinenti la riservatezza delle parti coinvolte.

2. Lo Sportello Unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n° 241 e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo i criteri d'ordine di cui al precedente art. 38.

3. Entro il termine di cui all'art. 20 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello Sportello Unico, i prescritti pareri dagli Uffici comunali, nonché i pareri di altre Amministrazioni o soggetti, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità o meno del progetto alla normativa vigente ed alla strumentazione urbanistica e regolamentare, adottata e vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il Responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma precedente, 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 comma precedente.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere sospeso una sola volta dal responsabile del procedimento o dello Sportello Unico, entro il termine di cui all'art. 20 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità del Comune o che questi non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa nella sua completezza.

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di almeno tre altre Amministrazioni, diverse da quella sanitaria, dai Vigili del Fuoco e dal Comune, il competente Ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della Legge 7 agosto 1990, n° 241 e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali si applica il Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n° 490 e il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42.

7. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 14 del T.U. Edilizia ed all'art. 34 del presente Regolamento.

Art. 57 - Rilascio del permesso di costruire

1. Il provvedimento finale, che lo Sportello Unico provvede a notificare, anche per estratto o per notizia, all'interessato, è adottato dal Dirigente o dal Responsabile dell'Ufficio entro dieci giorni dalla proposta di cui al comma 3 dell'articolo precedente, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6 del medesimo articolo.

2. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento.

3. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, salve le cause ed i termini legittimi di sospensione, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

4. Prima dell'inizio dei lavori edilizi assentiti il titolare dell'abilitazione edilizia o il direttore dei lavori trasmette al Comune il nominativo dell'Impresa costruttrice, completo di tutti i dati identificativi e rilevanti (compreso il codice fiscale), nonché la documentazione sull'organico medio annuo, distinto per qualifica, dell'Impresa stessa ed il certificato di regolarità contributiva di cui al comma 8, lett. b), b bis e b ter, dell'art. 3 del D.Lgs. 14 agosto 1996, n° 494, così come modificato dall'art. 20 del D.Lgs. 6 ottobre 2004, n° 251.

5. La mancata presentazione dei documenti di cui al comma precedente impedisce l'inizio dei lavori per fatto della parte titolare dell'abilitazione.

Art. 58 - Impugnazione del silenzio-rifiuto

1. Il silenzio-rifiuto formatosi nei modi di cui all'articolo precedente può essere impugnato in via giurisdizionale dalla parte che ha richiesto il permesso di costruire.

2. Ai sensi della potestà regolamentare primaria del Comune di cui all'art. 117, comma 6, Cost. è in ogni caso esclusa la possibilità di inoltrare da parte dell'interessato la richiesta di intervento sostitutivo regionale di cui all'art. 21 (R) del T.U. Edilizia dopo il formarsi del silenzio-rifiuto.

3. Il ricorso della parte alla procedura di intervento sostitutivo regionale in violazione del comma precedente legittima il Comune alla procedura di rimborso delle spese tutte sostenute in conseguenza, a carico della parte medesima.

Art. 59 - Esibizione del titolo

1. Il permesso di costruire dev'essere conservato dalla parte e/o dal progettista per tutto il tempo in cui conserva validità e dev'essere esibito agli ufficiali accertatori comunali, o ad altre Autorità proposte, ogni qual volta le stesse ne facciano legittima richiesta.

2. Una copia del titolo abilitativo edilizio dev'essere conservato presso il cantiere di lavoro in cui si eseguono le opere autorizzate come disposto al precedente art. 39.

CAPO SECONDO - IL PROCEDIMENTO PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 60 - Deposito della Denuncia di inizio attività

1. La Denuncia di inizio attività dev'essere presentata, sugli appositi modelli predisposti dal Comune, da parte dei soggetti aventi titolo come individuati al precedente art. 51 e con la sottoscrizione del tecnico progettista abilitato, il quale deve sottoscrivere anche l'apposita relazione asseverata.

2. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi di cui all'art. 28 del presente Regolamento che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, dei regolamenti edilizi e alla disciplina urbanistico - edilizia vigente.

3. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Art. 61 - Documenti da allegare alla Denuncia e asseverazione

1. Le pratiche volte al perfezionamento della denuncia di inizio attività devono essere formulate su moduli forniti dal Comune e vanno indirizzate allo Sportello Unico per l'Edilizia. Nei moduli devono tassativamente essere indicati i dati identificativi (compreso il codice fiscale) del richiedente e del professionista abilitato, che sottoscrive gli elaborati di progetto in qualità di progettista.

2. Le denunce devono indicare altresì il nominativo dell'Impresa costruttrice, completo di tutti i dati identificativi e rilevanti (compreso il codice fiscale), nonché contenere la documentazione sull'organico medio annuo, distinto per qualifica, dell'Impresa stessa ed il certificato di regolarità contributiva di cui al comma 8, lett. b), b bis e b ter, dell'art. 3 del D.Lgs. 14 agosto 1996, n° 494, così come modificato dall'art. 20 del D.Lgs. 6 ottobre 2004, n° 251.

3. Ogni variazione dei dati di cui al comma precedente va comunicata tempestivamente allo Sportello Unico.

4. Le denunce devono essere obbligatoriamente accompagnate dalla documentazione sottoelencata in duplice copia correttamente e completamente compilata e sottoscritta dall'avente titolo e dal progettista.

5. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la denuncia stessa non esaminabile da parte dello Sportello Unico e costituisce presupposto per la non trattazione dell'istanza fino al suo completamento, ovvero per l'eventuale archiviazione nel caso in cui il perfezionamento non avvenga nel termine perentorio assegnato.

6. Le pratiche per il perfezionamento della denuncia debbono contenere quanto prescritto al precedente art. 53 a riguardo del permesso di costruire; valgono anche per la denuncia le disposizioni dei precedenti artt. 54 e 55.

Art. 62 - Istruttoria comunale, integrazioni documentali e provvedimenti

1. Lo Sportello Unico per l'edilizia cura l'esame delle denunce di inizio attività con le medesime modalità organizzative di cui all'istruttoria per le domande di permesso di costruire.

2. L'istruttoria è volta a riscontrare la conformità, o meno, del progetto presentato e degli elaborati alle norme di legge, alle strumentazioni urbanistiche ed alle disposizioni regolamentari adottate e vigenti nel Comune, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di utilizzabilità dell'immobile e di quelle igienico sanitarie. Di conseguenza viene accertata la veridicità e congruenza della relazione asseverata a firma del progettista, che accompagna la D.I.A..

3. In caso di incompletezze documentali o necessità di chiarimenti o delucidazioni il Responsabile dello Sportello Unico può sospendere il termine dei trenta giorni per il formarsi dell'effetto abilitativo della Denuncia per una sola volta e con le stesse modalità e termini di cui alla corrispondente sospensione nel procedimento per il permesso di costruire.

4. Il Dirigente o il Responsabile dello Sportello Unico, ove entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia, salvi i tempi di sospensione, sia

riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite dalla Legge e dal presente Regolamento, recapita all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'Autorità Giudiziaria e il Consiglio dell'Ordine o il Collegio di appartenenza.

5. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la Denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia ed alle disposizioni regolamentari.

6. Il recapito dell'ordine motivato di cui al precedente comma 4 può avvenire anche presso il professionista incaricato della progettazione o della direzione dei lavori ed a mezzo raccomandata A.R., telefax, posta elettronica o equivalente, intendendosi compiuto con la ricevuta della notifica mediante uno di tali mezzi di trasmissione.

7. Ultimato l'intervento il Progettista o il Tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo con il quale viene attestata la conformità dell'opera al progetto presentato con la Denuncia di Inizio Attività. Contestualmente il Progettista o il Tecnico deposita ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5, del T.U. Edilizia n° 380/2001.

Art. 63 - Procedimento per la Denuncia di inizio attività relativa ad aree ed immobili vincolati

1. Per le aree ed immobili vincolati il procedimento di cui all'articolo precedente è integrato con le norme di cui all'art. 29 del presente Regolamento, al fine di conseguire il parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

Art. 64 - Esibizione del titolo

1. La prova della Denuncia di inizio attività perfezionatasi negli effetti, costituita nei modi di cui al precedente art. 39, comma 4, dev'essere conservata dalla parte e/o dal progettista per tutto il tempo in cui mantiene validità e dev'essere esibita

agli ufficiali accertatori comunali, o ad altre Autorità proposte, ogni qual volta le stesse ne facciano legittima richiesta.

2. Una copia dev'essere conservata presso il cantiere di lavoro in cui si eseguono le opere autorizzate.

Art. 65 - Controlli comunali dopo il termine per l'inizio dei lavori

1. Il Comune è sempre in facoltà di controllare la realizzazione delle opere edilizie conseguenti alla D.I.A. anche nel caso in cui non abbia esercitato alcun rilievo nel termine di trenta giorni dalla presentazione o, comunque, prima del maturare dell'effetto abilitativo.

2. Nel caso in cui il Comune, pur dopo l'inizio dei lavori o dopo l'effetto abilitativo, abbia rilevato nella pratica difformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare adottate o vigenti, o contrasto con le norme di ogni livello rilevanti nella pratica, può intervenire con le misure cautelari e repressive ritenute più opportune ed idonee in concreto e può rimuovere, nelle forme e con le garanzie di legge, gli effetti abilitativi prodottisi.

3. Rimane sempre salvo il dovere dell'Ente di segnalare, nei casi previsti e rilevanti, all'Autorità Giudiziaria competente gli esiti degli accertamenti compiuti.

CAPO TERZO - IL PROCEDIMENTO PER I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 66 - Documenti da allegare al progetto di Piano Urbanistico Attuativo

1. Per l'esame delle richieste relative all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi formati da soggetti diversi dal Comune, fermo restando il disposto dell'art. 19 della L.R. n° 11/2004, deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) relazione tecnico illustrativa;
- b) estratto del Piano Regolatore, con evidenziata l'area da attuare;

- c) estratto sovrapposto del perimetro dello strumento risultante dal P.R.G.C. e dalla perimetrazione esecutiva;
- d) estratto di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- e) rilievo topografico, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce il Piano Attuativo, esteso alle aree limitrofe, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote planialtimetriche;
- f) l'indagine geotecnica e i relativi risultati, redatta da un tecnico abilitato per le aree espressamente individuate in grafia di progetto;
- g) progetto di Piano Attuativo, quotato planialtimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, rete telefonica etc.);
- h) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote etc.;
- i) progetto, in scala 1:200, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi etc.);
- l) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;
- m) le norme di attuazione;
- n) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
- o) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

2. Per quanto non indicato nel presente articolo dovranno essere inoltre presentati gli elaborati previsti dall'articolo 12 della L.R. n° 61/1985 e dalla L.R. n° 23/1999 in caso di Programma Integrato di Riqualificazione Urbana, sino a che queste norme saranno operanti, nonché dalla nuova legge urbanistica regionale n° 11/2004, in particolar modo agli artt. 19, 20 e 21.

Art. 67 - Iniziativa e contenuti; scomputo delle opere

1. Il Piano Urbanistico Attuativo può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

a) del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni;

b) del piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni;

c) del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della Legge 22 ottobre 1971, n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni;

d) del piano di recupero di cui all'articolo 28 della Legge 5 agosto 1978, n° 457 e successive modificazioni ed integrazioni;

e) del piano ambientale di cui all'articolo 27 della Legge Regionale 16 agosto 1984, n° 40 e successive modificazioni ed integrazioni;

f) del programma integrato di cui all'articolo 16 della Legge 17 febbraio 1992, n° 179 e successive modificazioni ed integrazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammmodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, anche con il completamento dell'edificato.

3. I piani attuativi sono attuati dagli aventi titolo anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi ai sensi del citato articolo 21 della Legge Regionale n° 11/2004.

4. Per i Piani Attuativi di iniziativa privata l'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come disciplinata dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici quando le singole opere da realizzare abbiano un valore pari o inferiore alla soglia comunitaria di cui alla direttiva 14 giugno 1993, 93/37/CEE "Direttive del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori" e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 68 - Istruttoria comunale, provvedimenti, validità ed effetti

1. Il Piano Urbanistico Attuativo è adottato dalla Giunta Comunale e approvato dal Consiglio Comunale, previa istruttoria dello Sportello Unico in collaborazione con il Settore comunale Lavori Pubblici. Qualora il Piano sia di iniziativa privata la Giunta Comunale, entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti, adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti o adottati.

2. Trascorso il termine di cui al comma precedente possono essere richiesti alla Provincia i provvedimenti sostitutivi, sempre che non sussistano legittime ragioni per il ritardo o siano state disposte sospensioni per integrazioni istruttorie.

3. Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio e mediante l'affissione di manifesti. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili o gli aventi titolo possono presentare opposizioni, mentre chiunque può presentare osservazioni.

4. Entro trenta giorni dal decorso del termine di cui al comma precedente il Consiglio Comunale approva il Piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate.

5. Il Piano approvato è depositato presso la segreteria del Comune ed il relativo deposito, nel caso di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, entro trenta giorni dall'avviso dell'avvenuto deposito.

6. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il Piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del Piano l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'articolo 21 della Legge Regionale n° 11/2004.

7. Per i programmi integrati può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui alle specifiche norme di legge e di Regolamento.

8. Il Piano entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del provvedimento di approvazione.

9. Il Piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel Piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa anche dopo la scadenza del Piano a condizione che gli edifici stessi siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

10. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del Piano lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

11. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del Piano Urbanistico Attuativo è possibile presentare un nuovo Piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il Comune può prorogare la validità del Piano per un periodo non superiore a cinque anni.

12. L'approvazione del Piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, dichiarazione prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni.

13. Le varianti al Piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo.

14. Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante purché le medesime non incidano sui criteri informativi del Piano Attuativo secondo i parametri definiti dal Piano comunale degli Interventi (P.I.) di cui all'art. 17 della Legge Regionale n° 11/2004.

Art. 69 - I comparti edificatori

1. Il comparto è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento.

2. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione di denuncia di inizio di attività, ovvero di un'unica istanza di permesso di costruire, sono stabiliti da un Piano Attuativo oppure dal Piano comunale degli Interventi. Il comparto può riguardare tutto o parte di un Piano Attuativo oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del Piano degli Interventi.

3. Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di richiesta di un unico titolo abilitativo, previa stipula di apposita convenzione.

4. Il consorzio è costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici; dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.

5. Il consorzio, costituito ai sensi del comma precedente, ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.

6. L'occupazione temporanea o l'espropriazione sono notificate ai proprietari e agli aventi titolo nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale.

CAPO QUARTO - CERTIFICAZIONI

Art. 70 - Tipologie di certificazioni

1. Salvo diverse disposizioni di legge il Comune è tenuto in materia edilizia ed urbanistica al rilascio unicamente delle seguenti certificazioni o attestazioni, richieste secondo le modalità stabilite nel presente Regolamento:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Certificato di agibilità dei locali;
- Certificato di usabilità.

2. Possono essere evase solo le richieste inoltrate dai proprietari degli immobili o aventi titolo, o da persone all'uopo delegate o incaricate in forma scritta con atto autentificato e presentate su apposito modulo debitamente compilato, predisposto dall'Ufficio comunale preposto.

Art. 71 - Certificazioni, nulla osta e pareri di altri Enti o soggetti

1. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio l'avente titolo potrà richiedere autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta o certificazioni dovuti per la pratica alle altre Pubbliche Amministrazioni o ai soggetti competenti.

2. Alla domanda di permesso di costruire il richiedente allega gli atti di cui al precedente comma o la documentazione necessaria per l'acquisizione del relativo parere ovvero le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle Amministrazioni o ai soggetti competenti, riservandosi di produrre gli assenti prima del rilascio del titolo.

3. In caso di presentazione di D.I.A. gli atti di cui al precedente comma devono invece essere posseduti e allegati sin dal deposito della Denuncia.

Art. 72 - Certificato di destinazione urbanistica

1. Il Responsabile dello Sportello Unico rilascia entro quarantacinque giorni, a seguito di domanda presentata su appositi moduli dagli aventi titolo o da persona delegata in forma scritta, a cui va allegato un estratto mappa, il certificato di destinazione urbanistica che contiene, per l'immobile oggetto della richiesta, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, nonché le più significative modalità di intervento, riportando un estratto della planimetria e delle principali norme riferite all'immobile di cui all'istanza. Contestualmente alla domanda vanno corrisposti i diritti di segreteria e depositati i valori bollati anche per il certificato, se dovuti.

2. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina adottata e vigente al momento del suo rilascio e conserva validità per un anno dalla data del rilascio medesimo. In caso di modificazione degli strumenti urbanistici vigenti, o di approvazione con modifiche di quelli adottati, i certificati si intendono decaduti.

TITOLO QUINTO - COMPETENZE E RESPONSABILITA' -

CAPO PRIMO - IL DIRIGENTE, IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA

Art. 73 - Il Dirigente, il Responsabile del procedimento e il Responsabile dell'istruttoria

1. Il Dirigente del Settore ha la direzione e responsabilità dell'Ufficio nel suo complesso, nomina o indica in sua sostituzione il Responsabile dello Sportello Unico ed il Responsabile del procedimento e, d'intesa con questo, il Responsabile dell'istruttoria qualora sia diverso dal Responsabile del procedimento.

2. Al Dirigente spettano tutti i compiti che impegnano l'Amministrazione verso l'esterno, ivi compresa l'assunzione degli atti e provvedimenti amministrativi finali che non siano ricondotti dalla Legge o dallo Statuto tra i poteri di indirizzo e di controllo amministrativo che competono agli Organi di governo e non rientrino tra le funzioni del Segretario o del Direttore Generale, se designato.

3. Il Responsabile del procedimento, nell'ambito dell'organizzazione dello Sportello Unico, propone al Dirigente l'atto determinativo o comportamento finale della pratica edilizia, mentre il Responsabile dell'istruttoria, se diverso, riferisce al Responsabile del procedimento entro i termini previsti dalla Legge e dal presente Regolamento.

Art. 74 - Sostituzioni e deleghe di funzioni

1. In caso di assenza o impedimento del Dirigente gli atti di sua competenza sono assunti dal Responsabile dello Sportello Unico, se diverso, ovvero dal Responsabile del procedimento, se diverso e in caso di impedimento anche di quello.

2. Il Dirigente può delegare con atto scritto le proprie funzioni al Responsabile dello Sportello Unico o del procedimento solo per procedimenti determinati e per tempo limitato, sempre che sussista una motivazione precisa, da esplicitarsi nella delega.

3. In caso di impedimento motivato del Responsabile del procedimento o dell'istruttoria questi debbono essere prontamente sostituiti, in modo che il procedimento non abbia a subire ritardi.

CAPO SECONDO - CONFERENZA DI SERVIZI - ACCORDI DI PROGRAMMA

Art. 75 - La Conferenza dei servizi

1. La Conferenza dei servizi è il modello procedimentale attraverso il quale, anche in materia edilizia e di governo del territorio, si compie l'esame di vari interessi pubblici, anche relazionati a specifici interessi della parte non pubblica, coinvolti in un procedimento amministrativo e comunque in un provvedimento da rilasciare.

2. La Conferenza può essere indetta anche quando il Comune o l'Amministrazione con esso procedente debba acquisire intese, concertazioni, nulla osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e gli assensi richiesti.

3. La Conferenza è indetta obbligatoriamente nei casi di cui agli artt. 29, 54 e 61 del presente Regolamento, mentre può essere indetta in ogni altra circostanza in cui il Comune, o la diversa Amministrazione titolare dell'interesse pubblico prevalente che sia condiviso dal Comune, ne ravvisino l'opportunità.

4. Le modalità di convocazione, deliberazione e pubblicazione dei lavori e degli atti della Conferenza sono stabilite, oltre che dal presente Regolamento e da quello sul procedimento amministrativo, dalla L. n° 241/1990 e s.m.i. e dalle altre norme di legge di settore.

Art. 76 - Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. Il Comune, anche d'intesa con la Provincia o con la Regione, entro le competenze di cui alla materia, può concludere accordi con soggetti privati per

assumere, nel governo del territorio, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico i quali abbiano riflesso sul piano edilizio.

2. Gli accordi di cui al comma precedente sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica con esiti edilizi, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione o di governo del territorio cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con l'eventuale provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e può condurre anche a variazioni della strumentazione urbanistica vigente, secondo le regole dettate per il caso.

4. Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n° 241 "*nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*" e successive modificazioni, nonché la Legge Regionale n° 11/2004.

Art. 77 - Accordo di programma

1. Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento con esito edilizio o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedano l'azione integrata e coordinata del Comune, di Amministrazioni territoriali o statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267 "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*" e successive modificazioni e dell'art. 7 della L.R. n° 11/2004. I rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione da allegare all'accordo di programma.

2. Qualora l'accordo di programma comporti variazioni agli strumenti urbanistici lo stesso è approvato ai sensi dell'articolo 34 del Decreto Legislativo n° 267 del 2000 e successive modificazioni, come specificato e integrato da quanto previsto dalla Legge Regionale n° 11/2004 e dai commi seguenti.

3. Verificata la possibilità del consenso unanime dei soggetti interessati in sede di conferenza di servizi, la proposta di accordo di programma viene depositata presso la Segreteria del Comune per dieci giorni. Dell'avvenuto deposito è dato avviso all'albo pretorio del Comune e della Provincia interessati e mediante affissione di manifesti.

Fino a venti giorni dopo la scadenza del periodo di deposito chiunque può presentare osservazioni.

4. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma precedente il Comune provvede all'istruttoria delle osservazioni e convoca tutte le Amministrazioni e i soggetti pubblici interessati che si esprimono definitivamente sull'accordo, anche sulla base delle osservazioni presentate.

5. L'accordo di programma è sottoscritto dai rappresentanti delle Amministrazioni e dai soggetti pubblici che vi hanno partecipato. Ove l'accordo di programma comporti variante alla strumentazione urbanistica è necessaria, a seconda dei casi, l'adesione della Provincia, e l'accordo è approvato dal Presidente della Provincia stessa, ovvero, se l'accordo comporta varianti di minore portata riferite al Piano degli Interventi (P.I.), esso è approvato dal Sindaco e l'adesione della Provincia non è necessaria.

6. L'adesione del Sindaco deve essere ratificata dal Consiglio Comunale entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'accordo di programma a pena di decadenza. L'accordo di programma acquista efficacia trascorsi quindici giorni dalla sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune, ovvero nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.).

7. Qualora l'accordo di programma non venga realizzato integralmente nei termini previsti l'eventuale variante urbanistica decade e dovranno essere disciplinati gli effetti della sua temporanea vigenza.

CAPO TERZO - COMMITTENTI, PROGETTISTI, DIRETTORI DEI LAVORI, COORDINATORI DELLA SICUREZZA

Art. 78 - Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori dei lavori, coordinatori della sicurezza

1. I committenti dell'intervento edilizio sono responsabili delle dichiarazioni rese, del contenuto delle sottoscrizioni, degli affidamenti dati e di ogni altro fatto o comportamento connesso con la loro qualifica e con il titolo speso per la domanda edilizia, anche se dipendente da loro mancata vigilanza o cautela.

2. I progettisti, i direttori dei lavori, i coordinatori della sicurezza e tutti coloro che intervengono, anche per specifiche fasi, nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera sono responsabili in base alle rispettive attribuzioni e competenze e comunque in relazione alla qualifica, anche professionale, che detengono o rivestono, avuto particolare riguardo al disposto delle leggi di settore.

3. Il Comune o gli altri Enti o Amministrazioni competenti nelle rispettive contestazioni o comunicazioni non sono tenuti a differenziare le responsabilità o le attribuzioni, se non nel caso in cui la differenziazione derivi da norme di legge o dal presente Regolamento.

Art. 79 - Obbligo di comunicazione delle variazioni

1. Qualsiasi variazione personale dei soggetti indicati all'articolo precedente o nella responsabilità o attribuzione dev'essere prontamente comunicata in forma scritta al Comune, restando inteso che in assenza di comunicazione, pur essendo eventualmente in fatto variate soggettivamente le responsabilità, i precedenti responsabili continuano a rispondere secondo le norme dell'articolo precedente.

Art. 80 - Segnalazioni di responsabilità

1. Il Comune è tenuto a segnalare in forma scritta agli Organi ed alle Autorità competenti le responsabilità dei soggetti coinvolti nella pratica edilizia, in rapporto ai fatti accaduti ed ai comportamenti, nonché in relazione alle norme di legge e di regolamento.

2. Le segnalazioni di responsabilità non comportano obbligo di informativa o di avvio del procedimento secondo le norme generali della materia, trattandosi di obblighi imposti per legge e regolamento dai quali esula qualsiasi profilo di discrezionalità.

PARTE SECONDA

DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA E VIGILANZA

TITOLO SESTO - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

CAPO PRIMO - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

Art. 81 - Adempimenti preordinati alla realizzazione dell'intervento

1. Il titolare del provvedimento edilizio, prima di iniziare i lavori, è tenuto a comunicare il nominativo del direttore dei lavori tenendo conto della tipologia dei lavori previsti e dell'Impresa esecutrice, nonché delle eventuali subappaltatrici.

2. Ove i lavori importino scavi su aree confinanti con spazi pubblici il titolare del provvedimento edilizio è tenuto a contrassegnare, mediante adeguate segnalazioni o picchettature, la dislocazione degli stessi.

3. Il medesimo titolare, durante l'esecuzione dei lavori, deve attenersi ai punti fissi di linea e di quota indicati negli elaborati progettuali.

4. Nel caso di dimissioni o di altra ragione di cessazione della funzione da parte del direttore dei lavori il titolare del provvedimento edilizio dovrà provvedere alla nuova nomina dandone comunicazione scritta al Comune; dalla data delle dimissioni a quella della nuova nomina i lavori dovranno essere sospesi; il nuovo direttore dei lavori dovrà firmare gli elaborati grafici depositati presso il Comune o, in alternativa, potrà presentare una dichiarazione con cui afferma di avere presa visione degli elaborati allegati al provvedimento edilizio e delle condizioni particolari riportate nell'atto abilitativo e di osservarle.

Art. 82 - Tempistica degli interventi - Lavori di preparazione del cantiere

1. Il titolare dell'abilitazione edilizia e il direttore dei lavori devono comunicare allo Sportello Unico la data di inizio dei lavori prima che gli stessi inizino effettivamente e la data di ultimazione degli stessi con immediatezza.

2. La mancata comunicazione comporta che siano assunte quale date di inizio dei lavori la data del ritiro del provvedimento edilizio e quale data di ultimazione quella dell'eventuale accertamento comunale, ovvero quello della richiesta di agibilità.

3. Nel luogo dei lavori, all'esterno del cantiere, dev'essere esposto un cartello di dimensioni minime cm. 60 x cm. 80 recante le indicazioni di cui al precedente art. 39.

4. All'interno del cantiere dev'essere conservata la documentazione prevista dalle leggi e dai regolamenti, anche in copia, con particolare riferimento alla documentazione relativa al provvedimento abilitativo o alla denuncia di inizio attività, così come disposto nel presente Regolamento.

Art. 83 - Inizio e termine dei lavori edilizi

1. Nel caso di nuove costruzioni e ampliamenti la data di inizio dei lavori coincide con il serio avvio delle opere inequivocabilmente preordinate alla duratura realizzazione dell'intervento. E' escluso che possano considerarsi "inizio dei lavori" i piccoli o limitati interventi sul bene, non continuativi.

2. Nel caso di opere di urbanizzazione l'inizio dei lavori si configura nei movimenti di terra di idonea portata inequivocabilmente diretti a realizzare le opere stesse e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione dello Strumento Urbanistico, oppure va individuata sulla base del comma secondo dell'articolo precedente.

3. In mancanza delle comunicazioni di cui all'articolo precedente, oltre alla sospensione dei lavori sono irrogate le sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori.

4. Qualora nella domanda edilizia non siano stati indicati i nominativi del direttore e dell'assuntore dei lavori essi devono risultare dalla denuncia di inizio dei

lavori. In tal caso la denuncia di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenerne l'indicazione del domicilio e/o della sede legale.

Art. 84 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico

1. Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio pubblico l'interessato deve presentare apposita domanda allo Sportello Unico tesa ad ottenere l'autorizzazione.

2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere idonee indicazioni grafiche atte a localizzarla.

3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

4. Lo Sportello Unico o il diverso Ufficio competente ha facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino dello stato dei luoghi, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi quattro mesi dall'interruzione dei lavori e questi non siano ripresi, salvo che l'interruzione sia causata da ragioni climatiche o da sospensioni o limitazioni legate al turismo.

5. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

6. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, lo Sportello Unico o il diverso Ufficio competente può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una cauzione che viene restituita dopo che il suolo, le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

7. In caso di inadempienze il Comune procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Art. 85 - Provvedimenti per opere non autorizzate od eseguite in difformità

1. Oltre ai casi previsti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia circa l'esecuzione difforme o in assenza del titolo abilitativo il Dirigente competente o il

Responsabile dello Sportello Unico ordinano la sospensione dei lavori qualora l'opera non sia autorizzata, l'autorizzazione sia scaduta oppure l'esecuzione delle opere risulti sostanzialmente difforme dal progetto approvato o dalle determinazioni comunali.

2. Successivamente il Dirigente o il Responsabile dello Sportello Unico ordinano la rimozione delle opere a spese del contravventore.

Art. 86 - Sospensione dei lavori

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo e provvisorio che il Dirigente di Settore o altro soggetto competente emette quando nell'esecuzione di lavori o interventi siano state riscontrate irregolarità sostanziali, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:

- a) opere prive di titolo abilitativo;
- b) opere difformi dal progetto approvato o presentato, ad esclusione di quelle indicate nel successivo art. 89, ovvero che disattendono le prescrizioni formulate;
- c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
- d) mancato deposito delle certificazioni richieste prima dell'inizio dei lavori;
- e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è possibile;
- f) mancata trascrizione o registrazione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relativi a prescrizioni puntuali.

2. L'ordinanza di sospensione dei lavori:

- va emessa entro quindici giorni dall'accertamento;
- va notificata nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile, a mezzo Raccomandata A.R. o posta elettronica, o a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria o messo comunale al proprietario dell'immobile o all'avente titolo, ovvero al richiedente il titolo abilitativo o ad un socio rappresentante legale, al direttore e all'esecutore dei lavori.

3. L'ordinanza di sospensione deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto, da parte degli ufficiali o agenti di Polizia Municipale o da parte della

struttura tecnica comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità, trasmesso allo Sportello Unico.

4. Nel termine di quarantacinque giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Dirigente di Settore o altra Autorità competente emette il provvedimento definitivo.

5. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine di cui al punto precedente, continua ed esplicare efficacia fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c) d), e) ed f), del punto 1, se emessa per tali carenze e nei limiti di esse.

Art. 87 - Conduzione del cantiere

1. Nella conduzione del cantiere devono essere integralmente osservate le disposizioni al riguardo di cui alle L. n° 494/1996, L. n° 626/1994 e D.Lgs. n° 528/1999 e successivi provvedimenti modificativi ed attuativi.

2. Nell'esecuzione di opere edilizie l'assuntore dei lavori o chi abbia titolo da questi deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie, avendo particolare cura di osservare le Ordinanze sindacali emanate a tali propositi.

3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le eventuali modalità costruttive impartite dallo Sportello Unico o dal diverso Ufficio Comunale competente.

4. Quanto alle aperture delle recinzioni provvisorie, alle strutture ed alle opere provvisionali vanno applicati rigorosamente i disposti di cui alle norme citate al primo comma.

Art. 88 - Varianti in corso d'opera

1. Il titolare dell'abilitazione edilizia può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto autorizzato e presentato, su approvazione di specifica variante, nei casi in cui ciò sia necessario e nei modi di legge e di regolamento.

2. Le varianti possono sempre essere proposte con denuncia di inizio attività ed abbisognano di pratica edilizia negli stessi casi in cui la corrispondente opera abbisognerebbe di pratica edilizia se presentata dall'origine.

3. La variante può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori di cui lo Sportello Unico dovrà dare atto, su richiesta di parte, anche ai fini della validità del titolo abilitativo.

4. Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, al pari del titolo originario.

5. Le varianti finali a permessi di costruire o D.I.A. che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterano la sagoma dell'edificio e che non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, possono essere presentate mediante D.I.A. prima o contemporaneamente alla dichiarazione di fine lavori.

Art. 89 - Collaudo e certificato di agibilità

1. Ai sensi dell'art. 24 del T.U. Edilizia n° 380/2001 prima di usare i fabbricati ed i manufatti la cui esecuzione è soggetta a titolo abilitativo edilizio -sempre che l'intervento eseguito incida sulle condizioni di sicurezza, di igiene, salubrità, ripristino energetico degli edifici e degli impianti- il titolare dell'abilitazione deve chiedere allo Sportello Unico il certificato di agibilità, allegando alla domanda la seguente documentazione:

a) copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio di Venezia dell'iscrizione al catasto dell'immobile sopraccitato ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i., redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del R.D. 13 aprile 1939, n° 652 e s.m.i.;

- b) copia certificato collaudo statico delle opere strutturali con avvenuto deposito presso il competente ufficio ai sensi dell'art. 67 D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i.;
- c) dichiarazione della richiedente del certificato di agibilità della conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i.;
- d) dichiarazione di conformità alla regola d'arte, e relativi progetti se dovuti, degli impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, gas metano, sollevamento, antincendio con allegata iscrizione alla Camera di Commercio ai sensi degli artt. 111 - 113 - 126 -127 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i., dell'art. 1 della Legge 9 gennaio 1991, n° 10 e della Legge 5 marzo 1990, n° 46;
- e) certificato di collaudo, e relativi progetti se dovuti, degli impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, gas metano, sollevamento, antincendio con allegata iscrizione alla Camera di Commercio ai sensi degli artt. 111 - 113 - 126 -127 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i., dell'art. 1 della Legge 9 gennaio 1991, n° 10 e della Legge 5 marzo 1990, n° 46;
- f) dichiarazione di conformità alle opere realizzate rispetto alla documentazione presentata in riferimento al contenimento del consumo energetico di cui alla Legge 9 gennaio 1991, n° 10 ai sensi dell'art. 125 D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i. e relativi progetti se dovuti;
- g) certificato di prevenzione incendi di cui alla normativa vigente (Legge 26 luglio 1965, n° 966) secondo le procedure e le modalità di cui al D.P.R. 12 gennaio 1998, n° 37 e al D.M. 4 maggio 1998 oppure ricevuta rilasciata dal Comando Provinciale di Venezia, dell'avvenuta presentazione della dichiarazione di cui all'art. 3, comma 5, del D.P.R. 12 gennaio 1998, n° 37 ove attesti la conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato ed il rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio o dichiarazione di attività non soggetta ai controlli dei Vigili del Fuoco sottoscritta dall'avente titolo;
- h) comunicazione di fine lavori;
- i) dichiarazione redatta da Tecnico abilitato con la quale attesti che le opere eseguite sono state realizzate in conformità alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i., Legge 9 gennaio 1989, n° 13 e D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n° 236;

- j) vincolo di destinazione d'uso o asservimento ad uso pubblico se dovuto;
- k) copia versamento dell'importo degli oneri rateizzati;
- l) copia parere favorevole ispezione igienico sanitaria per il rilascio permesso di usabilità se dovuto;
- m) tutti i nulla osta degli enti e degli organi competenti;
- n) tutte le certificazioni e/o dichiarazioni ulteriori eventualmente necessarie in forza di leggi e/o di regolamenti vigenti.

2. Il certificato di ultimazione e di regolare esecuzione redatto dal Direttore dei Lavori, su apposito stampato fornito dallo Sportello Unico, deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato, alle prescrizioni di legge e a quelle del presente Regolamento.

3. La richiesta del certificato di agibilità può essere sospesa per una sola volta per carenza documentale entro venti giorni dalla presentazione e per non più di trenta giorni.

4. In ogni caso l'agibilità si intende attestata, salvo l'eventuale periodo di sospensione, dopo trenta giorni dalla presentazione della domanda completa di tutta la documentazione di cui al presente articolo, mentre la pratica si considera archiviata se la completa documentazione non perviene entro il termine perentorio assegnato.

5. Lo Sportello Unico può sempre verificare, anche mediante sopralluoghi nei termini di legge, la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti. In caso di non corrispondenza delle opere il Comune non rilascia l'agibilità, ovvero procede all'annullamento del certificato di agibilità o abitabilità già rilasciato e all'irrogazione della conseguente sanzione a carico della parte richiedente, del Direttore lavori e della Ditta esecutrice.

6. Per i Piani Urbanistici Attuativi il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla rispettiva convenzione.

7. Prima dell'agibilità dev'essere prodotta dal Direttore dei lavori dichiarazione asseverata circa il rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

8. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio, o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n° 1265 e s.m.i..

Art. 90 - Agibilità di edifici di uso collettivo o ricettivo

1. Per gli edifici di uso collettivo i nulla osta di cui all'articolo precedente sono obbligatoriamente da allegare al certificato di agibilità, che dev'essere sempre reso in forma scritta. Per gli immobili ad uso ricettivo alberghiero ed extralberghiero l'agibilità rilasciata a seguito di domanda di condono edilizio, se tale domanda è anteriore all'entrata in vigore della L.R. 4 novembre 2002, n° 33, comporta il rilascio, se necessaria, dell'autorizzazione sanitaria anche ove non siano sussistenti, per parti limitate o all'ultimo piano dell'immobile, altezze minime inferiori a quelle dell'art. 24 della L.R. stessa e delle norme da essa richiamate, purchè sussista un'altezza di almeno m. 2,40 per le camere ed i locali di stabile permanenza delle persone e almeno m. 2,20 per gli accessori i requisiti di altezza di cui all'art. 24 della citata Legge Regionale.

1 bis. Per le strutture ricettive alberghiere, commerciali e pubblici esercizi, esistenti, adibite alle destinazioni accessorie, sempre che tali strutture siano costruite e abbiano avuto all'epoca il certificato di agibilità, anteriormente all'entrata in vigore del D.M. 5 luglio 1975 in tema di altezze minime e di requisiti igienico-sanitari, si può derogare, ai fini dell'agibilità, alle altezze minime di Legge mantenendo utili le altezze, non inferiori a quelle originariamente esistenti.

2. Per le strutture ricettive extralberghiere adibite o da adibire alle destinazioni di cui alle lettere c) e f) dell'art. 25 della L.R. n° 23/2002, sempre che tali strutture siano costruite anteriormente all'entrata in vigore del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 in tema di altezze minime e di requisiti igienico-sanitari, si può derogare, ai fini dell'agibilità e delle autorizzazioni sanitarie, alle altezze minime di legge mantenendo altezze non inferiori a quelle originariamente esistenti.

3. Negli immobili di cui al comma precedente sono consentiti gli interventi di adeguamento dei locali che presentino altezze inferiori a quelle minime previste dal D.M. n° 7/1975 al fine di portare i locali a quelle altezze minime; la volumetria così realizzata non verrà in rilievo ai fini del raggiungimento degli indici massimi di Zona e quindi potrà essere realizzata solo se tali indici sono già saturati.

Art. 91 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato allo Sportello Unico dell'Edilizia o al Dirigente del Settore preposto ed i lavori debbono essere subito sospesi, o condotti in modo da non recare pregiudizio al ritrovamento.

2. Si applicano in tali casi le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico artistico o archeologico.

Art. 92 - Vigilanza sulle costruzioni

1. Lo Sportello Unico, anche tramite la Vigilanza Urbana o altri Uffici, esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e dei Piani Urbanistici Attuativi ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. Le eventuali trasgressioni sono accertate e sanzionate nei modi di legge e di regolamento, nonché denunciate prontamente alle competenti Autorità, nei modi e nei termini previsti dalla legge, quando ne sussistano i presupposti.

CAPO SECONDO - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 93 - Definizioni ed interventi soggetti

1. Nell'esecuzione di opere edilizie le disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia o urbanistica, anche parziale, nonché per ogni opera suscettibile di limitare la fruizione dei luoghi e dell'ambiente alle persone disabili.

Art. 94 - Documentazione ed elaborati tecnici

1. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.

2. In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

3. Al fine di consentire la valutazione di merito gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico strutturali, impiantistici e dei materiali di cui si prevede l'impiego, nonché del grado di accessibilità delle soluzioni previste per l'edificio.

Art. 95 - Soluzioni tecniche alternative

1. Ogniqualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. n° 236/1989 ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui al precedente articolo.

2. Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione previsti dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti, o migliori, rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

Art. 96 - Dichiarazione di conformità

1. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche dev'essere certificata dal progettista, nella sua qualità di

professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art.1, comma 4, della Legge n° 13/1989.

Art. 97 - Prescrizione e deroghe

1. I titoli abilitativi edilizi non possono essere rilasciati in mancanza della prescritta conformità, limitatamente all'intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

2. Ove necessario, in sede di rilascio dei titoli edilizi o prima del loro perfezionarsi il Dirigente del Settore o lo Sportello Unico impartiscono le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire la conformità.

3. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. n° 490/1999 e al D.Lgs. n° 42/2004 quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime può essere conseguita mediante opere provvisorie come definite dall'art. 7 del D.P.R. n° 164 del 5.1.1956, nei limiti della compatibilità con il vincolo.

4. Le prescrizioni del presente capo sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, per l'assoluta particolarità non siano realizzabili senza barriere architettoniche, nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fermo restando quanto disposto dall'art. 1, comma 3, della L. n° 13/1989, sono inoltre consentite deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici e ai sensi della Legge Regionale 4 aprile 2003, n° 7.

6. Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse, su richiesta, dal Dirigente di Settore o dallo Sportello Unico.

Art. 98 - Disposizioni applicative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi

1. Per le attività ricettive (alberghiere, extra alberghiere etc.) in presenza di

interventi edilizi globali, o per ampliamenti, o per le richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili debbono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche:

a) strutture alberghiere

per tali attività tutte le parti e servizi comuni devono essere accessibili; il numero delle stanze accessibili in ogni struttura ricettiva dev'essere di almeno due fino a quaranta o frazione di quaranta, aumentato di altre due ogni quaranta o frazione di quaranta in più. Si applicano comunque i criteri di cui all'art. 5, punto 3, del D.M. 14 giugno 1989, n° 236.

b) Strutture extra alberghiere

B1) Case per ferie - Ostelli della Gioventù: per tali attività, in quanto assimilabili all'attività alberghiera, si applicano le disposizioni di cui al punto precedente.

B2) Affittacamere - Case e appartamenti per vacanze: per tali attività, poiché prevalentemente svolte in edifici o porzioni di essi aventi destinazione abitativa, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si rendono soddisfatte quando è garantita la visitabilità; valgono comunque le disposizioni di legge e di regolamento applicabili per l'edilizia residenziale.

B3) Agriturismo: si applicano le prescrizioni previste per le strutture ricettive di cui al punto 5.3 del D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n° 236. Per quanto riguarda l'attività di ospitalità in alloggi le suddette disposizioni si applicano solo quando la ricettività complessiva aziendale superi le sei camere, indipendentemente dal numero degli edifici ed unità abitative all'interno dei quali sono localizzate tali camere. Al di sotto di questa soglia si applica, per la sola attività di ospitalità, quanto previsto al punto precedente.

B4) Residences: per l'attività suddetta, poiché gli immobili devono possedere gli ordinari requisiti igienici e costruttivi previsti dalle norme di legge e dai regolamenti in materia di edilizia residenziale, le disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando per almeno una unità abitativa ogni venti o frazione, con un minimo di una unità abitativa per attività, è garantita l'accessibilità di un servizio igienico. Per tutte le unità e le parti comuni valgono le disposizioni, in quanto applicabili, per l'edilizia residenziale.

B5) Campeggi: per tale attività le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando sono accessibili le parti e i servizi

comuni ed almeno il 5% della capacità ricettiva delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo, con un minimo assoluto di due unità.

2. Per le attività ricettive, secondo la tipologia, in presenza di interventi edilizi limitati, ad esempio la realizzazione di opere interne, che siano suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, trova applicazione la L. n° 104 del 5 febbraio 1992 e pertanto dette opere vanno realizzate conformemente alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

3. La classificazione innanzi esposta vale come riferimento per individuare le prescrizioni a cui l'intervento edilizio da realizzare è assoggettato in relazione al grado di fruibilità correlato alla tipologia ricettiva.

4. Deve inoltre essere sempre garantita la visitabilità condizionata che assicuri la possibilità di fruizione della struttura mediante personale di aiuto anche per persone a ridotta o impedita capacità motoria. Eventuali problemi di accessibilità a strutture ricettive che occupano solo parti di edifici e che sono ubicate ai piani alti possono essere affrontati anche con l'adozione di mezzi ausiliari particolari (carrozine montascale etc.), alternativi alla esecuzione di interventi alle strutture, ma comunque efficaci e convenienti in termini economici.

c) Pubblici esercizi

5. Per i pubblici esercizi, secondo la tipologia (Tipo A ristorazione, Tipo B bar - caffè - pasticcerie etc. - Tipo C sale da ballo - sale da gioco - locali notturni - stabilimenti balneari - etc.) in presenza di interventi globali, o per ampliamenti, o per richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili debbono essere conformi alle seguenti caratteristiche.

c/1 Ristorazione: nelle sale per la ristorazione almeno una zona della sala deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe, dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero per persone su sedia a ruote. Questo spazio dev'essere predisposto su pavimento orizzontale e di dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a due ruote; dev'essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico (art. 5.2 D.M. 14 giugno 1989 n° 236).

c/2 Bar, caffè, gelaterie e similari: dev'essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione; questi locali, quando superano i 250 mq. di superficie utile, devono

prevedere almeno un servizio igienico accessibile (art. 5.5 D.M. 14 giugno 1989 n° 236). Quando gli esercizi di somministrazione di questa tipologia constano di autorizzazione per somministrazione di piatti caldi, ossia detengono un locale cucina nonché una o più sale da pranzo per l'assunzione dei cibi dovranno essere integralmente rispettati i requisiti di cui al punto c/1 della ristorazione di cui sopra.

c/3 Sale da ballo, da gioco, stabilimenti balneari etc.: si applicano le medesime disposizioni di cui al punto c/1 della ristorazione; in particolare per quanto riguarda gli stabilimenti balneari le concessioni per gli impianti di balneazione ed i loro rinnovi sono subordinate alla visitabilità ai sensi del D.M. n° 236/1989 e dell'effettiva possibilità di accesso al mare delle persone con disabilità e all'osservanza dei requisiti minimi previsti dalle norme di settore.

6. Per ogni esercizio pubblico non classificabile secondo i commi precedenti dev'essere assicurata la visitabilità in modo che gli arredi non costituiscano ostacolo o impedimento alcuno.

TITOLO SETTIMO - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

CAPO PRIMO - DIRETTIVE DI CARATTERE GENERALE

Art. 99 - Inserimento dell'intervento nel contesto ambientale

1. Ogni progetto deve prevedere un corretto inserimento dell'edificio e del manufatto nel contesto ambientale curando il rapporto con le preesistenze edilizie, valorizzando gli elementi di interesse storico, paesistico e naturalistico, utilizzando tipologie edilizie e soluzioni architettoniche, laddove non espressamente indicato dalle Norme Tecniche dei Piani Urbanistici, adatte al contesto urbano o rurale.

2. Gli interventi che modificano l'aspetto dei prospetti degli edifici di nuova edificazione o oggetto di manutenzione, restauro o ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono prevedere un corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura (coperture, infissi etc.), atti a resistere, per caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, alle aggressioni degli agenti atmosferici, nell'utilizzo privilegiato di biotecnologie, rispettosi dei valori storici e architettonici dell'edificio, nonché in grado di armonizzare l'immobile con il contesto urbano o rurale.

Art. 100 - Qualità energetica ed ambientale degli edifici e delle urbanizzazioni

1. Gli interventi edilizi e l'organizzazione dei nuovi insediamenti devono in generale considerare, nell'impostazione progettuale, l'esigenza di garantire il risparmio energetico adottando le soluzioni più idonee e privilegiando l'uso di materiali, tecnologie, assetti distributivi, orientamento dei fabbricati atti a garantire il migliore standard abitativo in termini di salubrità e sicurezza.

CAPO SECONDO - CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 101 - Patii, cortili e lastrici solari

1. La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano.

2. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al venti per cento della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

3. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali le aree corrispondenti a dette proiezioni non devono superare il venti per cento dell'area del cortile stesso.

4. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra la superficie del cortile e superficie dei muri del perimetro.

5. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobblio e devono avere un marciapiede lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali nel caso in cui il cortile serva più unità abitative.

Art. 102 - Cavedio

1. Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori a:

- fino a ml. 8,50 di h.: area mq. 12,00; lato minore ml. 3,00; diametro ml. 4,00;
- da ml. 8,50 a ml. 12,50 di h.: area mq. 16,00; lato minore ml. 4,00; diametro ml. 4,5.

2. La superficie di cavedio non dev'essere inferiore al sette per cento della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso, ferme restando le superfici minime di cui al precedente comma.

3. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed un'efficace ventilazione.

Art. 103 - Manufatti accessori - definizione e disciplina

1. Sono accessori, o di servizio, i manufatti che sono stabilmente destinati al servizio del fabbricato principale e che non siano altrimenti autonomamente utilizzabili, quali autorimesse, magazzini, centrali termiche, lavanderie etc..

2. I progetti dei locali accessori, ancorchè non contigui, devono rapportarsi all'edificio principale e individuare soluzioni compositive unitarie, sia nella forma che nel materiale.

3. Lo stesso principio dev'essere utilizzato nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di edifici accessori esistenti anche conseguenti a condono edilizio, soprattutto se la loro demolizione e ricostruzione comporta la messa a norma rispetto alle distanze dai confini, dai fabbricati e/o dalle strade.

Art. 104 - Interrati e seminterrati

1. I piani interrati o seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione. Essi potranno unicamente essere destinati a locali accessori o di servizio, come da articolo successivo.

2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati e possibilmente illuminati a mezzo di fori apertesi su spazi liberi, di conseguenza dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini, rimanendo però sempre salvo il rispetto del suolo pubblico. In caso di interventi di restauro o ristrutturazione edilizia potranno essere previsti altri accorgimenti al fine di garantire la salubrità degli ambienti.

Art. 105 - Limitati interventi realizzabili negli interrati o seminterrati

1. Fatte salve le particolari normative vigenti per le singole destinazioni, i locali interrati o seminterrati possono essere destinati ad usi produttivi o di servizio che comportino una permanenza di persone per tempo limitato e qualora si configurino come complementari ad attività svolte in prevalenza in locali fuori terra, quali servizi

igienici, spogliatoi, magazzini, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, locali di divertimento, centri benessere, cantine di degustazione etc..

2. Valgono le disposizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n° 1887 del 27 maggio 1997.

Art. 106 - Recupero dei sottotetti a fini abitativi

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 è disciplinato dalla L.R. 6 aprile 1999, n° 12 e dal presente articolo del Regolamento Edilizio, il quale va a sostituire integralmente le norme regolamentari dettate sul tema con variante parziale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 20 del 19 marzo 2003.

2. Si intende per “sottotetto” il volume sovrastante in tutto o in parte l’ultimo piano dell’edificio.

3. Per il recupero debbono essere rispettati i seguenti parametri:

- l’altezza utile media di m. 2,40 per i locali abitabili e di m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, rispostigli, secondi bagni, spogliatoi e magazzini. L’altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la relativa superficie utile;
- il rapporto illuminante, se in falda, dev’essere pari o superiore a 1/16.

4. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti si definiscono come “interventi di ristrutturazione edilizia” ai sensi dell’art. 3, lett. d, T.U. Edilizia, devono avvenire senza alcuna modificazione dell’altezza di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde, fatto salvo quanto previsto dalla L. 9 gennaio 1991, n° 10.

5. Le aperture luce degli edifici ricadenti in ambito di interesse paesaggistico ambientale, o con grado di protezione assegnato dagli Strumenti Urbanistici, dovranno essere in falda, o con abbaini se coerenti con il tipo edilizio.

6. In tutti gli altri casi sarà valutato dallo Sportello Unico il corretto inserimento delle aperture nel contesto edilizio ed urbano.

7. Il reperimento di spazi e parcheggi pertinenziali conseguenti all’applicazione del presente articolo è obbligatorio. Nell’insediamento di Bibione, tuttavia, nei casi in

cui venga comprovata l'effettiva impossibilità di reperire spazi per parcheggi, è ammesso il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggio derivanti da tale applicazione.

8. I parcheggi pertinenziali di cui al presente articolo sono dovuti in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di superficie recuperata ai fini abitativi.

CAPO TERZO - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 107 - Decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano secondo le indicazioni di cui all'Allegato 1 al presente Regolamento.

2. A tal riguardo il Dirigente del Settore competente o lo Sportello Unico hanno la facoltà di imporre ai proprietari o aventi titolo l'esecuzione di opere e la rimozione di elementi non autorizzati che possono deturpare l'ambiente e/o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente il Dirigente del Settore e lo Sportello Unico impongono ai proprietari o aventi titolo la loro sistemazione nei modi più opportuni.

4. Ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti i soggetti competenti indicano le modalità di esecuzione e fissano i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente in caso di inadempimento e disponendo l'irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al successivo art. 170 (violazione del Regolamento Edilizio).

Art. 108 - Decoro degli spazi

1. Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

2. A tal riguardo il Dirigente del Settore competente o lo Sportello Unico impongono la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi etc., la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

3. Ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti i soggetti competenti indicano le modalità di esecuzione fissando i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente in caso di inadempimento.

Art. 109 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, salve diverse precisazioni di Zona contenute nelle N.T.A. del P.R.G.:

- a) sono sempre consentiti, purché non superiori a cm. 15;
- b) oltre i tre metri di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi e fino a cm. 50 dal filo esterno degli stessi e comunque con un massimo di sporgenza di m. 1,50;
- c) oltre i mt. 5 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, fino alla concorrenza massima di sporgenza di m. 1,50.

2. Nelle vie di larghezza inferiore a m. 6,00 senza marciapiede è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a cm. 10.

3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- davanti ad aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la viabilità; rimangono in ogni caso ferme le

disposizioni del Regolamento comunale sulle tende nelle attività commerciali di Bibione;

- lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi e in genere qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo;

- i serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico debbono potersi aprire senza sporgenze dal paramento esterno ad un'altezza inferiore a m. 5 qualora la strada sia sprovvista di marciapiede e ad un'altezza inferiore a m. 3 ove la strada sia provvista di marciapiede.

4. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini bocche di ventilazione che devono sempre essere munite di opportune difese.

Art. 110 - Portici

1. I portici di interesse storico architettonico, tipologico e documentale devono essere conservati e restaurati in tutti le loro componenti; in particolare dovranno essere conservati gli elementi decorativi e strutturali.

2. Le occupazioni realizzate su aree private per le quali sia stata costituita nei modi di legge servitù di pubblico passaggio determinano l'obbligo, per i proprietari o aventi titolo, di costruire ed ultimare i portici così gravati in ogni parte a loro cura e spese. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico dev'essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune in sede di convenzione o di prescrizione edilizia o esecutiva.

3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei portici gravati come sopra di pubblico passaggio sono a carico, al pari di quelli ad uso privato, del proprietario o avente titolo per quanto attiene alla funzionalità, al decoro degli spazi ed alla solidità.

4. Il Dirigente del Settore competente o lo Sportello Unico fissano i termini di inizio ed ultimazione dei lavori di tali opere che si rivelino necessarie e si riservano l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente e del presente Regolamento in caso di inadempimento.

5. L'ampiezza dei portici, pubblici e privati ad uso pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore a m. 2,00 mentre l'altezza non dev'essere inferiore a m. 2,70.

6. La disciplina delle aree soggette a servitù di pubblico passaggio, tra cui i portici, oltre che del presente articolo, è dettata dal "Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 28 del 29 marzo 2003 ed integrato con deliberazione n° 10 del 3 febbraio 2004.

Art. 111 - Aree scoperte e superfici permeabili

1. *Il comma è stato eliminato.*

2. Le aree di pertinenza degli edifici residenziali devono essere identificate e adeguatamente sistemate, in particolare almeno il 40% (quaranta per cento) della superficie fondiaria dedotta la superficie coperta va sistemato a verde permeabile, salve diverse disposizioni della strumentazione urbanistica locale.

Art. 112 - Alberature

1. Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde arborato.

2. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale la scelta delle specie dovrà essere compiuta nel rispetto delle caratteristiche ambientali e delle condizioni locali, nonché di quanto disposto dalle norme degli strumenti urbanistici e dalle disposizioni recanti vincoli forestali ed idrogeologici.

Art. 113 - Apertura di accessi e strade private

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

2. Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

3. L'uscita da passi carrai e da autorimesse dev'essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente; in casi particolari, valutati dai competenti Uffici comunali, potranno essere installati specchi opportunamente disposti e in modo da non recare intralcio al traffico; l'installazione di tali specchi dev'essere effettuata previo nulla osta del Comando di Polizia Municipale ed a totale carico della Ditta richiedente.

4. Tra le uscite di autorimesse e/o di passi carrai e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, impianti sportivi, cinema etc.) deve sempre intercorrere una distanza minima di almeno ml. 10, misurata tra gli stipiti più vicini. Inoltre i passi carrai e le uscite da autorimesse munite di cancello dovranno prevederne l'installazione con un arretramento di ml. 5 rispetto al punto d'immissione, sempre che le uscite stesse non siano munite di cancello con apertura elettronica comandato a distanza; in questo caso non è necessario l'arretramento salvo che diventi indispensabile per cause di sicurezza in rapporto al pubblico transito.

5. Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tutte le rampe debbono terminare almeno ml. 4,00 prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico per consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione.

6. Le rampe devono essere realizzate con idoneo materiale antisdrucchiolevole, dotate di scanalature per il deflusso delle acque ed idoneo impianto di drenaggio; devono avere larghezza minima di ml. 2,50 se rettilinee e ml. 3,50 se in curva. Nel caso la rampa di accesso singola riguardi un garage per più di nove posti auto la rampa di accesso dovrà osservare le specifiche disposizioni contenute nella normativa sulla prevenzione degli incendi.

7. I nuovi accessi per i veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni sono realizzati tramite passi carrabili con le caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla normative vigente ed autorizzati dal Comune.

8. Sui nuovi accessi e sugli accessi esistenti e già autorizzati debbono essere apposti gli appositi cartelli di divieto di sosta previo nulla-osta del Comando di Polizia Municipale. Le spese per l'apposizione del cartello sono a carico della Ditta richiedente.

9. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici l'accesso è consentito da quello di minor traffico.

10. L'accesso con più passi carrabili è consentito quando risulti giustificato da esigenze di viabilità sia interna che esterna.

11. L'accesso veicolare alle singole unità immobiliari dev'essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

12. L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico dev'essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:

a) nelle strade di rilevante importanza viabilistica (statali, provinciali e comunali ad alta intensità di traffico) il cancello a delimitazione della proprietà dev'essere arretrato di almeno ml. 5 dal filo della carreggiata per consentire lo stazionamento del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare, salvo che il cancello sia automatizzato e sia dimostrato che l'accesso avviene in assenza di pericolo;

b) nelle altre strade di minore importanza viabilistica il cancello può essere installato sull'allineamento stradale a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza.

13. All'interno dei centri abitati il nulla-osta per l'apertura di nuovi accessi carrai è di competenza comunale, mentre al di fuori dei centri abitati è di competenza dell'Ente proprietario della strada.

Art. 114 - Marciapiedi e percorsi ciclabili

1. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi pubblici lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali, ponendo particolare attenzione alla fruibilità da parte degli utenti.

2. I proprietari o aventi titolo devono sostenere le spese di sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.

3. A cura e spese dei proprietari o aventi titolo possono essere predisposti e, previa approvazione comunale, realizzati progetti che in armonia con il contesto urbano circostante siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici favorendo l'uso dei medesimi da parte dei pedoni, eventualmente mediante la posa in opera di dissuasori della sosta o altri accorgimenti simili.

4. I proprietari o aventi titolo sono tenuti a garantire l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

5. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici le spese per la realizzazione dei progetti di cui al terzo comma del presente articolo sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali, salvi diversi accordi tra i privati.

6. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa dev'essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata a cura e spese del proprietario o avente titolo frontista secondo le modalità prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale.

7. Nelle zone territoriali omogenee A ed in quelle sottoposte a vincolo di tutela del patrimonio storico e delle bellezze naturali i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali; tale disposizione si applica anche per gli edifici storico-testimoniali individuati nelle planimetrie di progetto del P.R.G.C. o degli altri Piani Urbanistici.

8. I marciapiedi lungo le strade (urbane ed extraurbane) non devono, di norma, avere larghezza inferiore a ml. 1,50, salvi i casi di dimostrata impossibilità di raggiungere tale ampiezza.

9. Tutti i percorsi pedonali di uso pubblico, particolarmente quelli che danno accesso a edifici ed attrezzature collettivi, devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dalla normativa specifica per l'eliminazione delle barriere architettoniche .

10. E' consentito ridurre la larghezza minima dei percorsi pedonali a ml. 1,00 solo nei casi di accessi a edifici e/o attrezzature private.

11. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere preferibilmente larghezza non inferiore a ml. 1,50; quelle a due sensi di marcia devono avere preferibilmente larghezza non inferiore a ml. 2,50.

Art. 115 - Arredo urbano

1. Gli interventi di arredo urbano devono concorrere, oltre alla valorizzazione del contesto in cui si inseriscono, a favorire il pieno godimento da parte di tutti i cittadini ed utenti degli spazi urbani, proponendo un corretto rapporto tra ambiente naturale e costruito.

2. Le relative tavole di progetto devono descrivere le opere ed evidenziare gli obiettivi sopra enunciati. In ogni caso le opere non devono costituire ostacolo per la pubblica circolazione e devono essere realizzate con materiali e trattamenti idonei ai luoghi e resistenti all'inquinamento.

TITOLO OTTAVO - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

Art. 116 - Parcheggi privati con vincolo pertinenziale

1. In ogni nuovo edificio con destinazione residenziale stabile devono essere previsti non meno due posti macchina per ciascuna unità abitativa di cui almeno uno coperto e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2 della Legge n° 122/1989, sostitutivo dell'art. 41 sexies della L. n° 1150/1942. In ogni nuovo edificio con destinazione residenziale turistica devono essere previsti posti macchina in numero tale da soddisfare il predetto minimo di legge, senza l'obbligo dei due posti per ogni unità abitativa.

2. Nella costruzioni di parcheggi privati, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e per l'esercizio delle autorimesse e simili.

3. Nel caso di interventi di ristrutturazione e/o di recupero che prevedano la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione residenziale, tanto stabile che turistica, dovrà essere previsto lo standard a parcheggio previsto dall'articolo 2 della L. n° 122/1989 per le nuove unità immobiliari residenziali, che potrà essere ricavato anche nello spazio scoperto.

4. In caso di interventi di nuova costruzione ricadenti nelle zone A o riguardanti edifici a carattere storico documentale lo standard di cui alla L. n° 122/1989 può essere ricavato anche esclusivamente su spazio scoperto. Nel caso di ristrutturazione con aumento di volume, se è dimostrata l'assoluta impossibilità di ricavare lo standard, si può procedere alla monetizzazione della stessa.

5. Nel caso di recupero dei sottotetti a fini abitativi lo standard a parcheggio privato viene soddisfatto con i criteri e secondo le modalità di cui al precedente art. 109.

6. I locali a parcheggio interrati senza sovrastante costruzione il cui estradosso sia ad una quota non superiore a m. 0,50 rispetto alla quota media del piano di campagna prima della loro definitiva sistemazione devono essere ricoperti da uno strato di terreno sistemato a giardino; qualora la soprastante area sia destinata ad uso pubblico

l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

7. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati anche nel sottosuolo del lotto su cui preesistono i fabbricati principali, ovvero nell'isolato o negli isolati contigui entro un raggio di m. 400 dal fabbricato principale, sempre in sottosuolo, eventualmente in deroga alle disposizioni urbanistiche ed ai sensi dell'art. 9 della L. n° 122/1989.

8. In soprassuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali di un solo piano fuori terra anche in casi diversi da quelli di cui al comma precedente, ove si tratti di interventi conformi al presente Regolamento Edilizio nonché agli strumenti urbanistici, ivi comprese le convenzioni attuative.

9. Possono altresì essere realizzati in ogni parte del territorio comunale, quali interventi edilizi autonomi, parcheggi privati pertinenziali anche pluripiano in soprassuolo, pure all'interno di volumi preesistenti, a condizione che gli interventi risultino conformi al Regolamento Edilizio e agli strumenti urbanistici, comprese le convenzioni attuative.

10. La pertinenzialità dei parcheggi va dimostrata mediante grafico esplicativo depositato agli atti con atti di vincolo registrati e trascritti.

11. A tutti i parcheggi privati scoperti, ivi compresi quelli di cui all'articolo successivo, può accedersi dalla via pubblica mediante unico passaggio, e successiva distribuzione ai posti auto, ad eccezione dei posti auto esistenti ove tale soluzione non sia possibile e con esclusione dei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i posti auto con distribuzione interna. Rimane in ogni caso escluso che dai singoli posto auto ci si possa immettere direttamente sulla strada pubblica, a ciò ostando ragioni di sicurezza e di incolumità.

Art. 117 - Parcheggi privati non pertinenziali

1. Nel rispetto delle N.T.A. dello Strumento Urbanistico Generale e dei Piani Attuativi, di tutti i parametri urbanistici di Zona e delle norme del presente Regolamento, possono essere realizzati, anche in strutture pluripiano, parcheggi non pertinenziali, soggetti a titolo abilitativo edilizio oneroso, che non concorrono a formare volume o superficie rilevante ai fini della capacità insediativa se così costruiti:

- a) nel sottosuolo delle aree e degli edifici esistenti;
- b) in soprassuolo nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini.

2. Possono altresì essere realizzati parcheggi non pertinenziali, anche pluripiano, fuori terra in edifici di nuova costruzione o esistenti ma con modalità diverse rispetto a quelle di cui al comma precedente, sempre nel rispetto della strumentazione urbanistica esistente e del presente Regolamento, i quali tuttavia concorrono a formare volume e superficie coperta rilevante ai fini della capacità insediativa.

3. I parcheggi di cui al presente articolo e le relative superfici non danno luogo a vincolo pertinenziale, sicché non necessita la dimostrazione di cui all'articolo precedente; essi possono essere commercializzati separatamente da altri immobili e senza vincolo di distanza o di dislocazione.

Art. 118 - Superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico, o in area aperta al pubblico e vincolo di destinazione

1. Si definiscono a parcheggio pubblico o di uso pubblico le superfici scoperte destinate in concreto allo stazionamento (nonché alla manovra ed all'accesso relativi) degli autoveicoli, aperte all'utilizzazione da parte del pubblico e predisposte dall'Ente pubblico o da soggetto privato in adempimento di specifiche disposizioni urbanistiche ed edilizie o di convenzioni.

2. A tali aree sono equiparate ad ogni effetto le superfici destinate allo stazionamento e alla manovra degli autoveicoli situate in aree aperte al pubblico e di fatto a ciò utilizzate.

3. Le superfici di cui ai commi precedenti hanno vincolo di destinazione e su di esse non può venir realizzata alcuna opera che limiti o impedisca la destinazione medesima, né possono essere installati manufatti o mezzi che ne rendano più difficile la fruibilità.

4. Il Comune può far rimuovere, anche d'ufficio e a spese del responsabile, le opere e gli impedimenti di qualsiasi genere che limitino la destinazione dei sedimi di cui al presente articolo.

Art. 119 - Strutture per la protezione di posti auto site negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici

1. E' consentita l'installazione di strutture di copertura, per la protezione da fenomeni atmosferici o dalla resina, di posti auto negli spazi scoperti di pertinenza di edifici esistenti ed autorizzati alla data di adozione del presente Regolamento.

2. Il titolo abilitativo per l'installazione di queste strutture di copertura dev'essere presentata dall'avente titolo sul fondo e, nel caso di condominio, dall'amministratore condominiale previa autorizzazione assembleare con le maggioranze previste dalla legge.

3. A corredo dell'istanza devono essere allegati:

- il rilievo dell'immobile esistente e dell'area d'insieme;
- il progetto specifico dell'intervento redatto secondo il presente Regolamento, con la specificazione grafica di dettaglio dell'amovibilità dell'opera;
- la relazione tecnica indicante i materiali da impiegare e le caratteristiche esecutive;
- la documentazione fotografica che individui il contesto nel quale l'intervento si inserisce.

4. Qualora l'intervento ricada in zona sottoposta a vincolo paesaggistico - ambientale ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 e/o in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n° 3267/23 dovrà essere prodotta l'ulteriore documentazione prevista per la fattispecie specifica ai fini delle apposite autorizzazioni.

5. Le strutture richieste devono essere amovibili e detta caratteristica deve essere comprovata, oltre che dall'elaborato tecnico, anche da apposito atto dichiarativo del richiedente reso nelle forme della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

6. Con l'istanza dovrà essere depositata apposita documentazione, a firma del Tecnico abilitato, nella quale viene dichiarato che le strutture realizzande saranno eseguite e poste in opera in modo da garantirne la stabilità e la sicurezza.

7. E' ammessa la realizzazione di un posto auto per ogni unità immobiliare o per ogni camera autorizzata, se trattasi di immobile a destinazione ricettiva di cui agli artt. 22 e 25 della L.R. 4 novembre 2002, n° 33.

8. Nel rispetto delle caratteristiche previste le protezioni dovranno osservare le seguenti indicazioni:

- la struttura potrà essere realizzata a sbalzo con appoggio da un solo lato oppure con appoggio su entrambi i lati;
- l'ingombro massimo della struttura rapportato a terra non potrà superare la larghezza di m. 2,70 per posto auto e la profondità di m. 5,50 ed un'altezza compresa fra un minimo di m. 2,20 ed un massimo di m. 2,70;
- l'ancoraggio a terra dovrà garantire caratteristiche di stabilità e sicurezza;
- la copertura dovrà essere realizzata in rete plastificata forata, tessuto in fibra a maglie fitte e ricoperta da essenze rampicanti del tipo glicine, edera, gelsomino, vite ecc;
- la sommità della struttura può essere realizzata anche con un grigliato ligneo a condizione che l'eventuale copertura sia sempre costituita da rete plastificata.

9. E' fatto divieto assoluto di coprire la struttura, anche lateralmente, con materiale del tipo ondulux o similari.

10. Le strutture di sostegno devono essere realizzate in legno o in materiale metallico verniciato, avendo cura che le medesime siano in sintonia tipologica e cromatica con i fabbricati esistenti nell'ambito circostante.

11. Trattandosi di strutture che non determinano superficie coperta e volume, le stesse, consideratane l'amovibilità, possono essere poste anche sul confine di proprietà.

12. Le strutture di cui al presente articolo possono essere collocate a confine verso gli spazi pubblici o ad uso pubblico purché siano assicurati i percorsi pedonali e di transito esistenti e previsti.

13. Qualora le strutture siano poste lungo aree pubbliche o lungo la viabilità pubblica, dovranno essere attuate idonee soluzioni atte a mascherarle in modo adeguato.

14. L'eventuale attacco alla facciata dell'edificio delle strutture di sostegno non deve sovrapporsi all'apparato decorativo dell'edificio.

15. Le installazioni non devono comunque essere di ostacolo alla mobilità o creare difficoltà alla circolazione di veicoli e delle persone.

16. E' consentito integrare la struttura nella parte sommitale, con l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici.

(Articolo modificato con Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 6 del 14.10.2010)

Art. 119 bis - Strutture per la protezione di posti auto site negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici

1. E' consentita la realizzazione di posti auto coperti, del tipo descritto al comma 8 dell'art. 122, su aree pubbliche o private ad uso pubblico, già destinate a parcheggio, previo convenzionamento.

2. Le coperture dovranno essere realizzate escludendo tutte le aree di transito e/o manovra dei mezzi anche pesanti; nelle aree di maggior pregio ambientale, si dovranno favorire le soluzioni architettoniche che indichino l'uso di materiali dalla tecnologia evoluta al fine di favorire la massima permeabilità visiva.

3. La superficie coperta non potrà essere superiore al 25% dell'area complessivamente destinata a parcheggio incluse le aree di manovra.

4. La superficie coperta di cui al comma 3) dovrà prevedere una percentuale non inferiore al 10% realizzata con pannelli fotovoltaici.

5. La superficie coperta di cui al comma 4 non dovrà essere realizzata con pannelli fotovoltaici del tipo riflettente, ma con soluzioni perfettamente integrabili con l'ambiente circostante.

(Articolo modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 26.09.2013)

TITOLO NONO - CARATTERISTICHE IGIENE E SICUREZZA DEI LUOGHI, DEGLI INTERVENTI E DEGLI IMPIANTI

CAPO PRIMO - PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE

Art. 120 - Igiene del suolo e del sottosuolo

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o di modificare costruzioni esistenti dev'essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo secondo le prescrizioni del presente Regolamento, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento di igiene vigente.

2. E' vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile del Settore igiene pubblica dell'A.S.L., dell'A.R.P.A.V. e dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 121 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni

1. Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.

2. In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

Art. 122 - Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo. Le relative sovrastrutture, pertanto, devono essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca pregiudizi alle murature per capillarità.

2. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione i locali al piano terra adibiti ad abitazione devono essere sopraelevati di almeno cm. 40 rispetto al terreno circostante, salvo che non sia dimostrata con perizia tecnica l'assoluta impossibilità, per gli edifici esistenti, di realizzare tale sopraelevazione. Tali interventi debbono inoltre essere provvisti di cantinati o piani interrati o seminterrati o, in mancanza di essi, di vespaio ventilato di spessore di almeno cm. 30, sempre fatta salva l'impossibilità dimostrata di cui alla prima parte di questo comma.

3. Tali vespai devono essere riempiti di ghiaia o materiali simili e muniti di adeguate aperture di ventilazione protette.

4. Nel caso di edifici esistenti la quota pavimento del piano terra può rimanere invariata purché siano adottati opportuni accorgimenti a protezione dell'umidità.

5. In caso di ampliamenti e ristrutturazioni senza demolizione possono essere mantenute le quote di pavimento del piano terra del fabbricato preesistente purché venga realizzato sotto al pavimento un piano cantinato o vengano posizionati elementi prefabbricati in pvc tipo "CUPOLEX" o similari con altezza almeno di 30 cm..

Art. 123 - Isolamento termico

1. Particolari accorgimenti devono essere adottati al fine di realizzare un idoneo isolamento termico nei locali abitabili; a tale fine valgono le norme di cui alla Legge n° 10 del 9 gennaio 1991 e s.m.i..

2. Sono soggetti alle norme del presente articolo gli edifici di nuova costruzione o in ristrutturazione o restauro nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per il riscaldamento degli ambienti, comunque alimentato.

3. In detti edifici le caratteristiche dell'isolamento termico devono essere comprese nei limiti fissati dalle norme nazionali in materia e dalla relativa normativa regionale di applicazione.

4. Nel caso di ristrutturazione e restauro di edifici esistenti o di inserimento di impianti di riscaldamento in edifici che ne erano sprovvisti lo Sportello Unico richiede che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento mediante l'inserimento di idonei materiali sulle coperture, sui solai soprastanti a porticati, sulle pareti e sui serramenti per migliorarne la tenuta, nonché sullo stesso impianto termico,

qualora già esistente nell'edificio da ristrutturare o restaurare. Nel caso in cui il progetto originario venga modificato insieme al progetto di variante dev'essere presentata al Comune una documentazione atta a certificare che con l'introduzione delle modifiche sono state rispettate tutte le prescrizioni di legge in tema di isolamento termico.

Art. 124 - Isolamento acustico

1. I progetti di opere rilevanti e comunque di quelle sottoposte a studio o valutazione di incidenza o di impatto ambientale dovranno essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico. In ogni caso dovrà essere predisposta dai soggetti titolari dei progetti o delle opere una documentazione di impatto acustico (firmata da un Tecnico competente, ai sensi dei commi 6, 7 ed 8 dell'art. 2 della L. 26 ottobre 1995, n° 447), relativa agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione delle seguenti opere:

- a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), secondo la classificazione di cui al Codice della Strada e al relativo Regolamento;
- c) discoteche e in genere locali di divertimento o di intrattenimento;
- d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- e) impianti sportivi e ricreativi compresi i luna park e i parchi divertimenti in genere;
- f) ferrovie.

2. E' fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico (firmata da un Tecnico competente) delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- a) scuole e asili nido;
- b) ospedali, case di cura e di riposo ed assimilati;
- d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- e) nuovi insediamenti residenziali disciplinati mediante Piani Urbanistici Attuativi, prossimi alle opere di cui al primo comma.

3. Le domande inerenti di titoli abilitativi edilizi relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad artigianato di produzione ed industrie, complessi commerciali,

attività sportive e ricreative, le domande di provvedimenti comunali che abilitano all'utilizzazione degli stessi immobili ed infrastrutture (richieste di agibilità), nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive (artigianato di produzione ed industrie) devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico, firmata da un Tecnico competente.

4. La documentazione di cui ai precedenti commi è resa, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi dell'art. 4, primo comma, lettera 1), della L. 26 ottobre 1995 n° 447, con le modalità di cui al D.P.R. n° 445/2000.

5. Le richieste di agibilità, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio delle attività di cui al terzo comma del presente articolo, che sulla base della previsione di impatto acustico si ritiene possano produrre valori di emissione superiori a quelli determinati ai sensi dell'art. 3, primo comma, lettera a), della L. 26 ottobre 1995 n° 447, devono contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti. La relativa documentazione dev'essere depositata all'Ufficio Comunale competente per il rilascio del relativo nulla-osta.

Art. 125 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni - Alloggi inagibili

1. I proprietari o gli aventi titolo hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza ambientale, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.

2. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro, igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sicurezza e sanitaria.

3. Il Dirigente di Settore o lo Sportello Unico possono far eseguire in ogni momento, previo avviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e verificare le condizioni di agibilità delle unità.

4. Un alloggio è considerato inagibile:

- a) quando è in condizioni di degrado, o è ricavato in locali in condizioni tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti e comunque delle persone;
- b) quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile;
- c) quando mancano i requisiti previsti dalla legge e dal presente Regolamento per l'agibilità.

5. Un alloggio dichiarato inagibile dev'essere sgomberato con ordinanza del Sindaco o del Dirigente di Settore e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento, da verificarsi preventivamente ad opera del Comune e, se necessario, da parte dell'Azienda Sanitaria Locale.

6. I provvedimenti che dichiarano l'inagibilità di un immobile o di un locale sono inviati dal Comune all'Autorità di polizia competente per l'opportuno seguito.

Art. 126 - Aree inedificate, edifici in disuso e cave

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma debbono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano.

2. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee gli immobili dismessi debbono essere posti in condizioni di sicurezza ed inaccessibilità tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici debbono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che, senza pregiudizio della stabilità delle strutture, consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre, interventi su scale e solette e recinzioni solide, con affissione di avviso scritto "fabbricato pericolante".

3. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso che determinano, o che possano determinare, grave situazione igienico-sanitaria ed ambientale debbono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di loro sistemazione sia in caso di demolizione. Le spese

conseguenti agli interventi sono a carico dei proprietari degli immobili o degli aventi titolo.

4. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

5. Il Dirigente di Settore o lo Sportello Unico possono, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro predisporre gli idonei provvedimenti, che verranno resi dal Sindaco, i quali dispongano che le aree inedificate siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a ml. 2,5 e non superiore a ml. 3,0 ed aspetto decoroso.

6. Le cave o i luoghi assimilabili debbono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro.

7. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui innanzi il Comune provvede d'ufficio, con spese e sanzioni, anche per la violazione del presente Regolamento, a carico del contravventore e comunque della parte tenuta ed inadempiente.

Art. 137 - Ordini di demolizione

1. Gli ordini di demolizione per finalità igienico-sanitarie sono impartiti dal Sindaco ai sensi dell'art. 50 T.U. Enti Locali n° 267/2000 e sono eseguiti secondo le medesime norme, anche con l'avvalimento degli Organi di polizia e di vigilanza.

CAPO SECONDO - IMPIANTI A RETE

Art. 128 - Classificazione delle acque e regolamentazione degli scarichi

1. Valgono nella materia le norme di cui al Piano Regionale di Risanamento delle Acque approvato dal Consiglio Regionale del Veneto e successivi aggiornamenti, nonché le norme di cui al Regolamento Comunale di gestione della fognatura.

Art. 129 - Allacciamenti

1. Gli allacciamenti degli utenti alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche) sono assentiti nell'osservanza delle disposizioni di volta in volta indicate nell'autorizzazione allo scarico, nonché alle norme di cui alla legislazione in materia relativamente a dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti; tutti gli allacciamenti sono subordinati all'osservanza del Regolamento comunale di gestione della fognatura.

Art. 130 - Fognature e condotte delle aree soggette a Piano Attuativo

1. Le reti di fognature e le condotte in genere delle aree soggette a Piano Attuativo devono essere dello stesso tipo di quelle comunali. Il Sindaco, nella sua funzione di Ufficiale del Governo in materia igienico-sanitaria, o il Dirigente competente hanno comunque la facoltà, sulla base di programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano del tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e accorgimenti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Art. 131 - Conduiture di acque usate

1. Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea del colmo del tetto.

2. Ogni bocchetta di scarico dev'essere munita di sifone. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, dev'essere costruito con tubazione in acciaio di forte spessore o ghisa per un'altezza non inferiore a ml. 2,00.

3. Non sono consentiti i docciai o gli scarichi in genere aggettanti verso luoghi aperti al pubblico o vincolati a servitù di uso pubblico.

CAPO TERZO - AMBIENTI INTERNI, ACCESSORI E MANUTENZIONI

Art. 132 - Locali abitabili

1. Sono considerati locali di abitazione permanente o locali abitabili ai fini dell'applicazione del presente Regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà. A titolo esemplificativo vengono indicati i seguenti locali:

- a) soggiorni, soggiorni-cucina, pranzo, cucine, mense, camere da letto, sale di benessere in edifici di abitazione individuale e/o collettiva;
- b) uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
- c) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- d) laboratori scientifici tecnici, servizi igienici di edifici di cura, di riposo ed ospedalieri;
- e) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio e relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- f) parti di garage non destinati al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- g) magazzini, depositi od archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

2. Sono considerati locali accessori, cui sono equiparabili ai presenti fini i locali tecnici, quelli implicanti la presenza solo saltuaria di persone e dedicati a ben definibili operazioni. A titolo esemplificativo si indicano i seguenti locali:

- a) servizi igienici, bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro;
- b) scale;
- c) corridoi e disimpegni;
- d) magazzini, ripostigli e depositi in genere;
- e) garages di solo posteggio;
- f) salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
- g) lavanderie, stenditoi, legnaie;

h) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti.

3. Per tutti i locali dev'essere chiaramente definito ed identificato negli elaborati tecnici e di progetto lo specifico utilizzo in relazione ai due commi precedenti.

Art. 133 - Dimensioni e caratteristiche dei locali ad uso abitativo di nuova costruzione

1. Superfici minime. I locali abitabili adibiti a residenza devono avere le seguenti superfici minime:

- soggiorno mq. 14,0;
- camera singola mq. 9,0;
- camera per due persone mq. 14,0;
- cucina mq. 9,0;
- soggiorno con annesso angolo cottura mq. 18,0.

2. Il posto di cottura può essere annesso al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di apposita cappa aspirante.

3. Nei locali abitabili il lato minimo della stanza non potrà essere inferiore a m. 2.

4. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza da soggiorno di almeno 14 mq.. Non sono in ogni caso ammessi alloggi che abbiano un'unica camera di superficie inferiore a mq. 14, anche se dichiarati per una persona. Eventuali alloggi mono stanza, per una persona, devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28; per due persone non inferiore a mq. 38.

5. Gli alloggi costituiti da due vani devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 36.60; gli alloggi costituiti da 3 vani devono avere superficie minima non inferiore a mq. 45.60.

6. Altezze. L'altezza media (rapporto tra volume e superficie del singolo locale) non deve essere inferiore a ml. 2,70.

7. Fermo restando quanto sopra nei locali con soffitto su piani orizzontali diversi il punto più basso non dev'essere inferiore a ml. 2,00 e la porzione di locale corrispondente non deve superare il 40% del totale della superficie.

8. Per i locali con soffitto inclinato e per i soppalchi si rimanda ai rispettivi punti disciplinati dal presente Regolamento e dall'Allegato 2.

9. Superficie di illuminazione e ventilazione. La superficie finestrata dei locali abitabili utile ai fini dell'illuminazione dev'essere almeno di un ottavo della superficie del pavimento.

10. Gli alloggi ad uso residenza stabile debbono essere dotati di impianti di riscaldamento con temperatura di progetto dell'aria compresa tra i 18 gradi C° e i 20 gradi C°, la quale deve essere uguale per tutti gli ambienti abitati ed i servizi, esclusi i locali non abitabili ed i rimanenti accessori.

Art. 134 - Dimensioni e caratteristiche dei locali ad uso turistico e ricettivo

1. Per quanto riguarda gli immobili a destinazione turistica sono consentite le riduzioni di superfici, altezze e cubatura minime rispetto a quelle dell'articolo precedente eventualmente previste dalla legislazione di settore o dalla strumentazione urbanistica.

2. Rimangono comunque ferme le disposizioni minime di legge sulle dimensioni e sulle caratteristiche degli immobili e dei locali residenziali tali da garantire che gli stessi siano compiutamente agibili.

3. In particolare trovano applicazione la L. 30 maggio 1995, n° 203 e s.m.i. e la Legge Regionale 4 novembre 2002, n° 33 ed i relativi allegati.

4. Per l'edilizia alberghiera trovano applicazione, oltre all'art. 24 della citata L.R. n° 33/2002, anche le disposizioni in esso richiamate, fermo restando quanto stabilito agli artt. 36, comma 5 e 93.

Art. 135 - Soppalchi e sottotetti

1. Nei soppalchi l'altezza media, data dal rapporto tra volume totale e superficie complessiva (pavimento locale + pavimento soppalco), dev'essere almeno di ml. 2,70; il punto più basso, misurato dal bordo inferiore di eventuali travi a vista se distanti tra loro meno di cm. 70, degli spazi sopra e sottostanti non dev'essere inferiore a ml. 2,20. Se il soffitto del locale è inclinato trovano applicazione le indicazioni per i

locali posti nei sottotetti. La superficie del soppalco non deve superare il sessanta per cento della superficie del locale sottostante.

2. Il vano principale e quello secondario devono possedere i requisiti di illuminazione e ventilazione naturali in funzione dello specifico utilizzo e la soletta del soppalco non deve compromettere la funzionalità delle superfici finestrate.

3. I punti più bassi dei locali sottotetto, misurati nel punto più basso ed al bordo inferiore nel caso di travi a vista distanti tra loro meno di 70 cm., non dovranno essere inferiori o uguali a m. 2,00 nei locali destinati alla permanenza delle persone e m. 1,80 nei corridoi, servizi igienici e negli altri locali accessori.

4. Nei locali abitabili posizionati nel sottotetto la finestratura mediante lucernari inclinati può essere solo integrativa di quella a parete (non più del 50% del totale).

Art. 136 - Bagni

1. Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno una stanza da bagno dotata di W.C., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 3,60 per il bagno principale;
- b) nella residenza stabile aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,50.

2. I locali bagno degli alloggi devono essere separati tramite antibagno o disimpegno dai locali destinati a cucina, a soggiorno o a studio.

3. Eventuali ulteriori bagni, nella residenza stabile, possono essere illuminati e aerati artificialmente, mentre nella residenza turistica può esserlo anche il primo bagno. L'aerazione deve consentire un adeguato ricambio dell'aria. Per garantire una maggiore funzionalità dell'aspirazione è opportuna la presenza di un'apertura per l'immissione compensativa di aria. Le aperture di ventilazione devono comunicare con l'esterno dell'edificio e non con ambienti dell'abitazione quali scale o passaggi interni.

4. Per gli ulteriori bagni sono consentite dimensioni minime inferiori a quella del bagno principale purché il lato minore non sia inferiore a ml.1,2.

5. Le pareti dei bagni devono essere impermeabili e facilmente lavabili per un'altezza di almeno ml. 2.

6. L'altezza media dei locali bagno dev'essere di almeno ml. 2,40; se il soffitto è su piani orizzontali diversi, o inclinato, il punto più basso non può essere inferiore a ml. 1,80.

Art. 137 - Scale ed ascensori

1. La larghezza minima delle rampe di scale, che costituiscono parte comune o sono di uso pubblico, è di ml.1,20 al netto del corrimano, ad eccezione di quelle esistenti in edifici ricadenti nelle zone territoriali omogenee "A" ed "E".

2. Per le altre scale che collegano locali abitabili la larghezza minima è di ml. 1,00.

3. Nei vani scala non è ammissibile la realizzazione di finestre per l'aerazione dei locali attigui.

4. I gradini di norma devono essere a pianta rettangolare con pedata non inferiore a cm. 30 per le scale ad uso comune ed a cm. 25 per le altre.

5. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi dev'essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei diversamente abili.

Art. 138 - Corridoi e disimpegni

1. I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. Se il soffitto è su piani orizzontali diversi o inclinati il punto più basso non può essere inferiore a m. 1,80, con altezza media di m.2,40.

2. La larghezza minima dei corridoi è fissata in ml. 1,00 nel caso di nuove costruzioni.

3. Per i corridoi lunghi più di m. 10 e privi di aperture permanenti su altri spazi adeguatamente ventilati dovrà essere garantito un idoneo ricambio d'aria.

Art. 139 - Locali seminterrati e scantinati, cantine, magazzini e lavanderie

1. I seminterrati e gli scantinati occupati da vani accessori debbono avere un'altezza minima di m. 2,40.

Art. 140 - Ringhiere e parapetti

1. Le protezioni di infissi esterni, balconi, scale etc. devono avere un'altezza minima di m. 1,00 e, per le terrazze, di m. 1,10.

2. Le ringhiere delle scale ed i parapetti delle terrazze non devono favorire l'arrampicamento; inoltre nelle terrazze che danno su zone con transito di persone vanno adottate soluzioni che prevedano la presenza, a quota pavimento, di sbarramenti idonei ad impedire la caduta accidentale di oggetti.

3. Gli interspazi tra gli elementi costituenti le suddette protezioni dovranno comunque essere inattraversabili da una sfera di cm.10 di diametro.

4. Le protezioni di cui sopra devono essere previste per ogni sbalzo di altezza dal suolo superiore a m. 1 di altezza dal suolo; per sbalzi di altezza dal suolo inferiore dovrà essere valutata caso per caso in sede progettuale l'effettiva entità del rischio.

5. Le superfici vetrate non altrimenti protette che costituiscono barriera verso il vuoto devono essere del tipo di sicurezza antisfondamento.

6. Le altre superfici vetrate, sia interne che esterne, interposte lungo i percorsi devono essere adeguatamente segnalate, del tipo di sicurezza antisfondamento ed in caso di rottura non devono produrre frammenti taglienti.

Art. 141 - Caratteristiche dei locali ad uso abitativo in edifici esistenti

1. Nei locali già utilizzati legittimamente come abitabili in cui sia dimostrata l'impossibilità degli adeguamenti possono essere conservate le dimensioni esistenti, fermo restando che l'intervento non deve peggiorare le caratteristiche di salubrità dell'unità immobiliare.

2. In caso di edifici ricadenti in "zone A" vincolati con grado di protezione o comunque di interesse storico architettonico e tipologico documentale possono essere

derogati la superficie, l'altezza minima e il rapporto aeroilluminante qualora venga mantenuta l'originaria destinazione d'uso dei locali e sempre che vi siano i requisiti minimi di agibilità.

3. In caso di interventi che cambino l'uso dei locali o comportino la realizzazione di un numero maggiore di unità immobiliari, fatte salve le norme sul recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui all'art. 109 del presente Regolamento, si applicano i seguenti parametri:

superfici: valgono i parametri per i locali di nuova costruzione;

altezze: se l'altezza media è maggiore o uguale a m. 2,70 la stessa non potrà essere ridotta a meno di m. 2,70 sopratrave quando la distanza tra le travi sia maggiore di cm. 70 e sottotrave quando l'interasse sia minore o uguale a cm. 70; nei locali abitabili esistenti con altezza media inferiore a m. 2,70 che abbiano ottenuto l'agibilità è consentito il mantenimento della minore altezza se questa è non inferiore a m. 2,40 per i locali abitabili e a ml. 2,20 per i locali accessori. In tal caso per i locali con soffitti su piani orizzontali diversi il punto più basso non dev'essere inferiore a m. 2,00 e la corrispondente porzione di locale non superare il 40% della superficie totale; per i locali con soffitto inclinato il punto più basso non dev'essere inferiore a m. 1,80.

Art. 142 - Autorimesse

1. Le autorimesse, qualora abbiano una capacità di ricovero non superiore a nove veicoli, devono rispettare i seguenti requisiti:

- altezza non inferiore a ml. 2,40;
- aerazione naturale non inferiore a 1/30 della superficie di pavimento;
- assenza di impianti a fiamma libera e comunque utilizzanti sostanze infiammabili;
- non possono comunicare direttamente con locali per il deposito e/o l'uso di sostanze infiammabili e/o esplosive e con locali abitabili; eventuali disimpegni devono, di norma, essere aerati con aperture finestrate o mediante canne di ventilazione;
- l'accesso al percorso di collegamento con locali abitabili dev'essere protetto da porta metallica piena a chiusura automatica in grado di evitare il passaggio di fumi, odori, gas di scarico.

2. Per autorimesse con capacità di ricovero superiore alle nove vetture dev'essere ottenuto il parere dei VV.FF. in quanto trattasi di attività ascrivibile alla voce 92 del D.M. 16 febbraio 1982 e quindi soggetta a Certificato Prevenzione Incendi.

Art. 143 - Manutenzioni e restauri

1. I proprietari dei fabbricati o gli aventi titolo hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione periodica degli stessi ed all'eventuale restauro o consolidamento in modo da soddisfare permanentemente i requisiti minimi di stabilità, anche ai fini di salvaguardare la pubblica incolumità.

2. In casi di rischio per la pubblica incolumità o per la sicurezza l'Autorità Comunale competente può imporre motivatamente ed in forma scritta gli interventi più idonei ad eliminare il rischio, fermo restando che a fronte di inadempimenti il Comune può provvedere direttamente con spese ed oneri tutti a carico della parte inadempiente ed irrogando le sanzioni amministrative previste per la violazione del presente Regolamento.

CAPO QUARTO - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 144 - Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

1. I locali e manufatti destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia. Nelle zone residenziali non sono ammessi tali locali e quelli esistenti sono da considerarsi come "attività ed esaurimento". Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco è preposto al controllo dell'applicazione delle norme in materia, tra le quali vi è il D.P.R. 29 luglio 1982, n° 577.

Art. 145 - Impiego di strutture lignee

1. In tutti i casi in cui le condizioni ambientali, le tradizioni costruttive locali o le scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei l'impiego è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la combustibilità.

Art. 146 - Locali ad uso turistico e ricettivo

1. Per i locali ad uso turistico e ricettivo valgono, ai fini del presente Capo, le specifiche disposizioni statali e regionali di settore.

2. In modo particolare per l'edilizia alberghiera ed extralberghiera devono essere rispettate le regole tecniche di prevenzione incendi di cui al D.M. 9 aprile 1994 e successive integrazioni e modificazioni.

Art. 147 - Preventivo Nulla Osta o Certificato dei Vigili del Fuoco

1. Valgono al riguardo le norme di cui al D.P.R. 29 luglio 1982, n° 577 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il nulla osta preventivo o il certificato dei VV.F., da presentare prima del ritiro del titolo abilitativo o prima del formarsi dei suoi effetti, è obbligatorio nei casi previsti dalla Legge ove i locali siano sottoposti a norme prescrittive sulle prevenzioni degli incendi.

3. Alla domanda di agibilità dev'essere allegato, se prescritto, il Certificato di Prevenzione Incendi o DIA rilasciata da tecnico abilitato negli stessi casi di cui al comma precedente.

Art. 148 - Particolari prescrizioni cautelative

1. I cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

2. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine etc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art. 149 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

1. Prima del rilascio del certificato di agibilità concernente gli edifici di cui ai precedenti articoli e comunque per il maturare dei suoi effetti è richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

CAPO QUINTO - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 150 - Opere provvisionali

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni, modificazioni e demolizione di fabbricati esistenti etc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose ed attenuare, per quanto possibile, le conseguenze che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

2. Per quanto non espresso in questo Regolamento si richiamano le normative vigenti in materia.

Art. 151 - Scavi e demolizioni

1. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente realizzate e avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno. Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno, polverio e

conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana.

Art. 152 - Movimento ed accumulo di materiali

1. Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni. Solo nel caso di necessità il Dirigente competente, a richiesta motivata dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali con quelle norme e cautele che verranno stabilite osservando le disposizioni del regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

CAPO SESTO - CAUTELE DA OSSERVARE IN MATERIA DI SISMICITA'

Art. 153 - Normative statali e regionali in tema di sismicità

1. La progettazione e la costruzione di nuovi edifici, di ampliamenti o di ricostruzioni di immobili soggetti ad azioni sismiche, nonché la valutazione di sicurezza e gli interventi di miglioramento su edifici esistenti soggetti al medesimo tipo di azioni sono disciplinati dalle norme statali e regionali di settore ed in particolare dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n° 3274, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n° 105 del giorno 8 maggio 2003 e s.m.i..

2. Tutti gli interventi edilizi ubicati nelle zone dichiarate sensibili del territorio comunale, in relazione al rispettivo grado di sensibilità, devono essere progettati e compiuti in modo da rendere possibile l'adeguamento antisismico.

Art. 154 - Disciplina degli interventi edilizi e cautele

1. Negli interventi edilizi di cui all'articolo precedente devono essere adottati i criteri e le cautele di cui alla menzionata Ordinanza presidenziale ed alle disposizioni attuative della medesima.

TITOLO DECIMO - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 155 - Edifici e locali di uso collettivo

1. L'agibilità degli edifici e dei locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, alla ricettività, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, è sempre condizionata al rispetto delle norme generali in materia e delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita con illuminazione artificiale, purché adeguata;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; dev'essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria pari almeno a 4 volte il volume del locale/ora.

2. Nei suddetti edifici dovrà essere rispettata un'altezza minima di ml. 2,70; per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100 l'altezza minima interna utile dev'essere portata a ml. 3,00, salvo che i locali medesimi non vengano dotati di impianti di aerazione e condizionamento dell'aria idonei e certificati. Per i locali accessori l'altezza minima da rispettare dev'essere di ml. 2,4.

3. Per gli edifici destinati ad albergo, residence classificati, case per ferie, collegi, convivenza etc. valgono le norme di cui agli artt. 135 e 137 del presente Regolamento e la relativa normativa nazionale e regionale che disciplina questo genere di interventi edilizi. Vanno in ogni caso rispettati i seguenti criteri:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino al soffitto;
- b) i servizi igienici comuni debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di m. 2,40;
- c) nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni ogni piano dev'essere provvisto di almeno un gruppo di servizi igienici qualora le camere non siano tutte dotate di servizio igienico proprio;

d) i luoghi che ospitano più persone per il riposo debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto, salve le speciali norme per l'edilizia turistico - ricettiva;

e) i bagni di pertinenza delle singole camere possono avere illuminazione artificiale e aerazione artificiale con un ricambio d'aria pari almeno a 2 volte il volume del locale/ora.

4. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie realizzative e di destinazione.

5. Ai fini dell'applicazione della presente normativa regolamentare e delle norme degli strumenti urbanistici concernenti le strutture ricettive alberghiere, nonché delle eventuali diverse norme di incentivazione, le "strutture ricettive - residence" di cui all'art. 25, comma 1, lett. e) della L.R. n° 33/2002 sono a tutti gli effetti equiparate alle "strutture ricettive alberghiere" di cui all'art. 22 della stessa Legge Regionale e perciò possono beneficiare di tutti i relativi incrementi di capacità insediativa nel caso di conferma della destinazione ricettiva.

Art. 156 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere devono sottostare, sempre ai fini dell'agibilità, alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; gli uffici, le mense, gli spogliatoi etc. devono essere adeguati alle disposizioni degli articoli 135 e 136 del presente Regolamento.

2. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia. Ogni unità destinata alle attività produttive dev'essere dotata di servizi igienici adeguati, anche in depressione.

3. I locali igienici in depressione devono essere dotati di aspiratori che consentano un ricambio d'aria pari a 12 volte il volume del locale/ora.

4. Per i locali di cui al presente articolo dovrà essere rispettata un'altezza minima di m. 2,70 se vi è presenza continuativa di persone e di m. 2,40 negli altri.

Art. 157 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

1. Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente articolo, quelle delle N.T.A. dello Strumento Urbanistico Generale e di Settore e quelle di cui alla Legge Regionale 5 marzo 1985, n° 24 e s.m.i. e di cui alla L.R. 23 aprile 2004, n° 11.

2. Non sono ammessi nel fabbricato residenziale locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienili e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Art. 158 - Impianti ed annessi al servizio dell'agricoltura

1. Gli allevamenti di animali di qualsiasi natura e dimensione a carattere precario devono distare dalle abitazioni e dalle strade non meno di ml. 30,00; le concimaie devono distare non meno di ml. 30,00 dalle abitazioni e non meno di ml. 40,00 dalle strade, non meno di ml. 50,00 da cisterne e prese di acqua potabile; se la stalla e/o concimaia sorgono in prossimità di strade vicinali la distanza di quest'ultima dovrà essere maggiore di ml. 10,00.

2. Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane etc.

3. Ai fini della classificazione degli allevamenti, degli insediamenti produttivi e della definizione delle distanze dai confini di proprietà dalle residenze sparse e dalle residenze civili abitate valgono le norme di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto 22 dicembre 1989, n° 7949.

TITOLO UNDICESIMO - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA E SANZIONI

Art. 159 - Dovere di vigilanza

1. Il Dirigente o il Responsabile del competente Ufficio comunale esercitano, anche secondo le modalità stabilite dallo Statuto e dai regolamenti dell'Ente, la vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. Il Dirigente o il Responsabile quando accertino l'inizio o l'esecuzione di opere compiute senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici, ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento o di difformità essenziali dal titolo abilitativo, provvedono alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, salvo che per gli interventi o le difformità che comportino solo sanzioni pecuniarie o equivalenti, stante il principio generale di cui al successivo art. 164.

3. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla Legge 16 giugno 1927, n° 1766, nonché delle aree di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n° 490 e al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, il Dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi previa comunicazione alle Amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

4. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n° 490 e del successivo Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, o su

beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del titolo II° del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n° 490 e del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, il Soprintendente ai Beni Ambientali e al Paesaggio, su richiesta del Comune o delle altre Autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, può procedere alla demolizione.

5. Ferma restando l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata dai competenti Uffici comunali l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

6. Per le opere eseguite da Amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui al presente articolo, il Dirigente o il Responsabile del competente Ufficio comunale informano immediatamente la Regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale ultimo compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, la adozione dei provvedimenti consequenziali.

Art. 160 - Richieste e segnalazioni

1. Le segnalazioni finalizzate al miglior espletamento della funzione comunale di vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia debbono essere firmate ed indicare con precisione il nome, il cognome o la ditta e il recapito del segnalante. Segnalazioni anonime o prive dei suddetti elementi di riconoscibilità non saranno prese in considerazione e verranno immediatamente archiviate.

2. I soggetti terzi rispetto all'iniziativa edilizia o all'opera, individuati come da disposizioni del precedente art. 49, possono inoltrare richieste al Comune sull'iniziativa stessa o sull'intervento esistente o in corso di realizzazione e partecipare al procedimento nelle forme e nei modi di cui alla L. n° 241/1990 e s.m.i..

3. A tali soggetti terzi e solo ad essi il Comune rilascia le informazioni richieste, con le opportune cautele per la riservatezza secondo le norme vigenti, fermo

restando che l'iniziativa partecipativa non può in alcun modo produrre ritardo o interruzione del procedimento edilizio.

Art. 161 – Soggetti della vigilanza e competenze

1. Sono soggetti interessati alla vigilanza comunale la polizia giudiziaria, gli eventuali coadiutori o consulenti della stessa, il Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata ovvero il Responsabile del Servizio ed i Funzionari del Comune di volta in volta interessati o comandati a svolgere funzioni di accertamento, prevenzione o repressione degli abusi.

2. Il Dirigente del Settore o il Responsabile del Servizio, ovvero qualunque dipendente o collaboratore dell'Ufficio e del Comune che vengano a conoscenza di abusi o di iniziative edilizie comunque non autorizzate o difformi alla legge, al regolamento, alle norme urbanistiche o al titolo edilizio devono prontamente segnalare il fatto alla Polizia Giudiziaria che provvederà con tempestività agli opportuni accertamenti ed alle segnalazioni.

3. Le segnalazioni all'Autorità Giudiziaria, di cui al successivo art. 165 ed alle altre Autorità competenti, in rapporto alle violazioni accertate, sono effettuate, di norma, dalla polizia giudiziaria.

Art. 162 - Sanzioni e modalità di irrogazione

1. Le sanzioni in materia edilizio - urbanistica si irrogano nei casi e nei modi indicati al Capo Secondo del Titolo Quarto della Parte Prima del Testo Unico dell'Edilizia n° 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. E' principio generale dell'attività di vigilanza e repressione in materia edilizio - urbanistica quello secondo cui le sanzioni di tipo demolitorio/ripristinatorio e le conseguenti segnalazioni all'Autorità Giudiziaria competente si applicano solo con riguardo alle violazioni edilizie inerenti attività soggette per legge a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività nei casi di cui all'art. 22, comma terzo, T.U. Edilizia, in qualunque parte del territorio siano compiute, ovvero per opere abusive compiute in area demaniale marittima o fluviale, ovvero in zona vincolata, sempre che

queste ultime arrechino pregiudizio al bene oggetto di tutela; mentre nel caso di violazioni concernenti opere soggette per legge a denuncia di inizio attività diverse da quelle precedenti, ovvero sottoposte a permesso di costruire per scelta della parte ai sensi dell'art. 22, comma settimo, T.U. Edilizia e non ricadenti in zona o su bene vincolati o demaniali marittimi o fluviali, si applicano unicamente sanzioni di natura pecuniaria, esclusa comunque la rilevanza penale.

3. Al momento dell'accertamento dell'intervento abusivo o difforme, dunque, ed in ogni caso prima dell'assunzione delle determinazioni repressive, i soggetti della vigilanza trasmettono la pratica al Settore Urbanistica ed Edilizia Privata il quale provvede alla precisa qualificazione sul piano edilizio - urbanistico dell'intervento stesso, in modo da definire quale sia il tipo di sanzione irrogabile alla luce del principio di cui al comma precedente.

Art. 163 - Segnalazioni all'Autorità Giudiziaria e provvedimenti

1. Nei casi in cui, sulla base della valutazione preventiva compiuta ai sensi dell'articolo precedente, venga rilevato che l'abuso commesso o la difformità posta in essere siano anche di competenza dell'Autorità Giudiziaria la relativa segnalazione viene effettuata prontamente dalla polizia giudiziaria o dal soggetto cui, in base all'art. 164, I° comma, sono attribuite le relative funzioni, rendendone avviso alla parte responsabile del fatto e notizia allo Sportello Unico dell'Edilizia.

2. I provvedimenti assunti dall'Autorità Giudiziaria, anche se di natura cautelare o conservativa sul bene riguardato dall'abuso, non sono mai di ostacolo alla prosecuzione ed al completamento del procedimento amministrativo aperto in relazione al bene medesimo.

Art. 164 - Misure cautelari, conservative ed esecutive sui beni

1. La polizia giudiziaria, o il soggetto cui in base all'art. 164, I° comma, sono attribuite le relative funzioni, nell'espletamento delle proprie attribuzioni e comunque di quelle di ausiliario dell'Autorità Giudiziaria inquirente può sottoporre le opere abusive o parte di esse a misure cautelari e conservative, quali i sequestri, le acquisizioni o altre

ritenute opportune ovvero disposte dall'Autorità, il tutto nel rispetto delle norme del Codice di Procedura Penale e delle leggi speciali o di settore.

2. Di tali misure cautelari viene data pronta informazione allo Sportello Unico dell'Edilizia.

3. Nel caso di provvedimenti esecutivi sui beni, quali le demolizioni, le rimozioni e simili, l'esecuzione degli stessi è curata dall'Autorità Giudiziaria e/o dagli Organi di Polizia, rimanendo esclusi, in ogni caso, qualsiasi intervento o competenza del Settore comunale Urbanistica ed Edilizia Privata, non necessitando, di regola, l'esecuzione di tali provvedimenti di istruttoria o di autorizzazioni.

Art. 165 - Demolizione di opere abusive

1. La demolizione di opere per difformità o carenze urbanistico - edilizie è disposta dal Dirigente di Settore o, in sua assenza, dal Responsabile del Settore o dallo Sportello Unico, previa valutazione tecnico-economica approvata dalla Giunta Municipale.

2. I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.

3. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori o di difficoltà nell'esecuzione dell'ordinanza di demolizione il Comune può avvalersi della collaborazione degli uffici statali, previa comunicazione all'ufficio territoriale del governo, secondo le disposizioni di cui all'art. 41 del D.P.R. n° 380/2001.

Art. 166 - Obblighi delle Aziende erogatrici di pubblici servizi

1. E' fatto obbligo alle aziende erogatrici di servizi pubblici ed ai funzionari cui sia imputabile la stipulazione dei relativi contratti di somministrazione di comunicare allo Sportello Unico dell'Edilizia le richieste di allaccio ai pubblici servizi effettuate per gli immobili, con indicazione del titolo abilitativo, ovvero della istanza di titolo in sanatoria presentato, corredato dalla prova del pagamento per intero delle somme dovute a titolo di oblazione. L'inosservanza di tale obbligo comporta, per ciascuna violazione, la sanzione pecuniaria da euro 10.000 ad euro 50.000 nei confronti delle

aziende erogatrici di servizi pubblici, nonché la sanzione pecuniaria da euro 2.582 ad euro 7.746 nei confronti del funzionario della azienda erogatrice cui sia imputabile la stipulazione dei contratti.

PARTE TERZA

VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO - NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO DODICESIMO - VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO

Art. 167 - Sanzioni per le violazioni alle norme del Regolamento edilizio

1. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento comporta, oltre all'irrogazione delle specifiche sanzioni per la violazione edilizia se dovute, la sanzione pecuniaria da un minimo di euro 200 a un massimo di euro 2.000, a seconda della gravità dell'infrazione valutata dal Dirigente o dal Responsabile del servizio al momento dell'irrogazione stessa.

2. Gli importi delle sanzioni di cui al comma precedente sono rivalutati di anno in anno, a partire dal primo anno successivo all'entrata in vigore del presente Regolamento, sulla base dell'indice di inflazione accertato nell'anno precedente dall'ISTAT.

Art. 168 - Cumulabilità di più sanzioni

1. Nel caso di accertamento di violazioni a disposizioni del presente Regolamento dalle quali conseguano anche sanzioni di natura edilizia, ambientale o altre collegate all'attività edilizio - urbanistica, le sanzioni delle due specie si cumulano materialmente e possono essere irrogate con atti diversi ed in tempi diversi.

2. Nei casi di cui al comma precedente è comunque esclusa l'applicazione delle regole sul concorso formale e sulla continuità, data la diversa natura delle infrazioni comminate e la diversità dei valori tutelati.

Art. 169 - Rapporto con altre sanzioni

1. L'eventuale insorgenza in sede giudiziaria della parte nei confronti delle sanzioni diverse da quella conseguente alla violazione del presente Regolamento ed i provvedimenti resi in dipendenza della stessa insorgenza non sospendono l'esecutività della sanzione di cui al precedente art. 171, sempre che la stessa non sia fatta oggetto di specifico gravame e di autonomo provvedimento sospensivo.

TITOLO TREDICESIMO - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 170 - Approvazione ed entrata in vigore del Regolamento

1. Il presente Regolamento viene approvato ed entra in vigore secondo le disposizioni di cui all'art. 50, commi 4, 5, 6, 7 e 8, della L.R. n° 61/1985 e successive modificazioni, integrazioni o sostituzioni.

2. Le pratiche protocollate prima dell'approvazione del presente Regolamento Edilizio verranno rilasciate ai sensi del Regolamento Edilizio previgente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 65 del 17 marzo 1978 ed entrato in vigore il 4 marzo 1980 e successivamente modificato e integrato.

Art. 171 - Rapporto tra Regolamento edilizio ed altri regolamenti comunali - Deroghe

1. Il presente Regolamento abroga totalmente quello vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 65 del 17 marzo 1978 ed entrato in vigore il 4 marzo 1980 e tutte le successive modificazioni, integrazioni, sostituzioni ed interpretazioni, comunque formate, approvate e denominate.

2. Nelle zone disciplinate dai Piani Urbanistici Attuativi le cui Norme di Attuazione sono state assunte come parte integrante del P.R.G. approvato con D.G.R. n° 938 del 26 febbraio 1985, Piani Attuativi elencati all'art. 1.3 delle stesse Norme di Attuazione, fino al completamento dell'edificato nei lotti o aree non ancora trasformati ed anche per gli interventi sull'edificato esistente valgono, in deroga al comma precedente, le disposizioni di quei Piani Attuativi. Tale regola transitoria opera fino all'approvazione del nuovo Piano Regolatore o del primo Piano di Assetto del Territorio.

3. Nelle zone disciplinate da Piani Urbanistici Attuativi diversi da quelli di cui al comma precedente, sempre fino all'approvazione del nuovo P.R.G. o del primo Piano di Assetto del Territorio, valgono le disposizioni di quei Piani Attuativi solo per la nuova edificazione dei lotti o aree non trasformati, mentre per gli interventi

sull'esistente operano ad ogni effetto le disposizioni del presente Regolamento, come da precedente comma 2.

4. Per la specialità del tema, sulle disposizioni del presente Regolamento prevalgono quelle dettate in tema di demanio marittimo dalle norme del “Regolamento per l'uso del demanio marittimo” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 36 del giorno 8 aprile 2003.

(Articolo modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 28/02/2012)

ALLEGATO 1 - DECORO E ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

(Allegato modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 28/02/2012)

Il presente allegato riguarda le modalità di intervento per assicurare il decoro degli spazi esterni degli edifici e degli spazi pubblici e la specificità dello stile architettonico caratterizzante i beni, con particolare riferimento alle zone di interesse paesaggistico, ambientale e storico.

Per ogni componente architettonica e tipologica vengono indicate:

- a. le prescrizioni obbligatorie riguardanti tipologie, materiali, forme e dimensioni;*
- b. le particolari modalità di intervento;*
- c. in determinati casi, le regole per l'installazione di specifici elementi.*

Per zone di interesse storico ed ambientale cui fa riferimento il presente allegato si intendono:

- le zone perimetrate dal P.R.G. vigente quali "centri storici" ai sensi della L.R. 31 maggio 1980, n° 80 e s.m.i.;*
- le zone con vincolo monumentale, paesaggistico e ambientale ex D.Lgs. n° 42/2004.*

Le prescrizioni e gli ordini conseguenti all'applicazione del presente allegato sono resi con provvedimento dell'Ufficio Comunale competente.

Rimane sempre possibile l'esecuzione in via sostitutiva degli interventi da parte del Comune, con oneri tutti a carico della parte inadempiente.

Abbaini e lucernari

1. Gli abbaini costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo: essi devono, pertanto, essere concepiti in relazione alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente circostante.

2. Gli abbaini e i lucernari esistenti di edifici di carattere storico testimoniale e coevi con i medesimi devono essere conservati e quando ciò non fosse possibile, per accentuato stato di degrado, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali.

3. Nelle zone di interesse storico ed ambientale è ammessa la costruzione di abbaini e lucernai esclusivamente motivati da reali esigenze funzionali quali l'areazione e illuminazione di locali sottotetto abitabili, nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura. Nel primo caso la dimensione dell'abbaino dev'essere strettamente necessaria all'inserimento di un foro finestra o foro luce proporzionato alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi aereoilluminanti. Nel secondo caso la superficie del foro non dev'essere superiore a mq. 0,5.

4. La realizzazione di nuovi lucernari giacenti sul piano della falda è ammessa con le stesse condizioni e limitazioni degli abbaini. Per i lucernari sono ammesse dimensioni superiori qualora finalizzati ad illuminare pozzi scala.

5. Sono vietate superfici vetrate specchianti.

6. Nelle zone di interesse storico ed ambientale gli abbaini devono essere o realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

7. Per i fini del comma precedente si considerano realizzati nel rispetto del carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde o ad una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata.

Aggetti di gronda

1. Gli aggetti di gronda costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo. Essi devono, pertanto, essere concepiti in relazione alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente circostante.

2. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli aggetti di gronda esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentale. Quando ciò non sia possibile per l'accentuato stato di degrado essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali.

3. Negli edifici di carattere storico documentale gli aggetti di gronda parzialmente compromessi devono essere ripristinati impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali, coerenti con le caratteristiche dell'edificio.

4. Nelle zone di interesse storico ambientale sono ammessi solo aggetti di gronda realizzati con forme, tecniche e materiali tradizionali.

Antenne e parabole riceventi

1. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e/o collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro dell'ambiente urbano e del rispetto dell'impatto visivo e paesaggistico. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si devono avvalere di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.

2. Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria che interessano interi edifici condominiali, composti di almeno sei unità, dev'essere prevista la centralizzazione dell'impianto radiotelevisivo ricevente (antenne, parabole).

3. Le antenne e le parabole riceventi della radio e della televisioni in linea generale devono essere collocate sulla copertura degli edifici, preferibilmente sulla falda tergale. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono essere ammesse collocazioni alternative (in giardini, o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine etc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola invisibile dalla pubblica via.

4. Qualsiasi collocazione abbiano le parabole devono essere delle dimensioni più ridotte e comunque di diametro inferiore al metro, ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

5. Le antenne e le parabole riceventi che rispondano alle indicazioni del presente comma si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi, pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio di autorizzazione di cui all'articolo 151 del D.Lgs. n° 490/1999 e all'art. 146 del D.Lgs. n° 42/2004. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti.

Canali di gronda e pluviali

1. Il posizionamento, la forma e l'andamento dei discendenti pluviali devono essere rispettosi dei caratteri compositivi ed architettonici della facciata, senza apportare alterazioni pregiudizievoli e senza occludere la vista di particolari architettonici o decorativi.

2. La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere posizionata sotto traccia per tre metri dalla quota del marciapiede. Quando ciò non fosse possibile (per presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni o altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa, o materiale equivalente, per un'altezza di almeno cm. 200 da terra.

3. Nelle zone di interesse storico i canali di gronda e i discendenti pluviali devono essere generalmente realizzati in rame. E' comunque categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, di acciaio inox e di lamiera zincata non verniciata.

4. In tali zone i canali di gronda e i discendenti pluviali dovranno avere sezioni rispettivamente semicircolari e circolari.

Canne fumarie

1. La dimensione, la forma e l'ubicazione delle canne fumarie devono tenere conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minore turbativa possibile.

2. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro delle canne fumarie esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentale. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado esse devono essere ricostruite in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali.

3. Nelle zone di interesse storico ed ambientale le canne fumarie generalmente devono risaltare dalle murature con sporgenza ed essere opportunamente sagomate o essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli. Esse devono

venire realizzate o rivestite in muratura, intonacate e tinteggiate nello stesso colore della facciata dell'edificio su cui si inseriscono.

Comignoli

1. I comignoli devono essere eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

2. Sono obbligatori la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentale. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

3. Nelle zone di interesse storico ambientale sono ammessi solo comignoli realizzati con forme, tecniche e materiali tradizionali, ovvero realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con controcomignolo di forma tradizionale con copertura in elementi di cotto. E' in ogni caso vietato l'uso di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento o altro materiale estraneo alla tradizione.

Coperture

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo: esse devono, pertanto, essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente circostante.

2. I manti di copertura originari e tipici della tradizione costruttiva devono essere mantenuti e conservati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile la reintegrazione del medesimo deve avvenire preferibilmente:

- a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
- b) mediante inserimento in maniera alternata e casuale di nuovi coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili, al fine di rendere quanto più omogeneo il manto di copertura.

3. Negli edifici con grado di protezione per i manti di copertura già sostituiti con materiale incongruo è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al secondo comma del presente articolo.

Elementi architettonici e decorativi di interesse storico documentale

1. Negli edifici di carattere storico documentale gli elementi architettonici e decorativi devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

2. A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto :

- a) di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentare il degrado;
- b) di restauro, ogniqualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.

Indicatori stradali, cartelli pubblicitari, apparecchi per servizi collettivi

1. Al Comune è sempre riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi ritenuti necessari e particolarmente:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale e turistica;
- e) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, attrezzi per la pubblica illuminazione, semafori e simili;
- e) quadri per affissioni e simili.

2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

3. I proprietari o gli aventi titolo degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Insegne, targhe, pubblicità e cartelli stradali indicatori

1. Si intendono per insegne le scritte e le immagini apposte su tabelle e manufatti simili, esposte a carattere permanente nella sede di pubblici esercizi, di attività commerciali, professionali, industriali o di servizio, che contengano il nome

dell'attività o del titolare, l'eventuale logo o simbolo, la qualità dell'esercizio, l'indicazione delle merci vendute o prodotte e dei servizi prestati.

2. Si intende per targa un'insegna in forma ridotta posta in genere in vicinanza dell'accesso all'attività.

3. Per pubblicità si intendono le scritte e le immagini su supporti a carattere permanente o temporaneo apposti in luogo diverso da quello ove ha sede l'esercizio e contenenti informazioni utili a pubblicizzare un prodotto, un servizio, una località o un evento.

4. La disciplina generale della pubblicità e dell'affissione di insegne e targhe ed altro materiale pubblicitario è contenuta nell'apposito Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 112 del 16.11.2001 ed in vigore dal giorno 1.1.2002, le cui disposizioni sono fatte salve.

5. E' ammessa, comunque, in ogni zona del territorio comunale l'installazione di cartelli stradali e indicatori conformi al Codice della Strada.

6. Per le installazioni di cui al comma precedente deve in ogni caso essere rispettato il Codice della Strada, il suo Regolamento di attuazione e il precitato Regolamento sulla pubblicità e le pubbliche affissioni.

7. E' comunque vietata in ogni zona del territorio comunale l'illuminazione intermittente o lampeggiante di insegne, targhe e pubblicità.

Intonaci

1. E' consentito l'utilizzo di particolari tipi di rivestimento (mattoni faccia a vista, vetro, lastre di materiale lapideo, legno, calcestruzzo etc.) per argomentate esigenze compositive ed architettoniche.

2. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata devono essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili. Detti interventi devono essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

3. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci degli edifici di carattere storico documentale si deve avere cura di conservare ed

evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, elementi decorativi o simili che, concepiti per essere visibili al di sopra dell'intonaco, costituiscano documento significativo dell'evoluzione storica dell'edificio.

4. Ogni intervento su facciate di edifici di carattere storico documentale deve privilegiare la conservazione dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado devono essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare, mentre in caso di totale rifacimento degli intonaci questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.

Murature a faccia vista

1. I paramenti murari in pietra a faccia vista degli edifici di carattere storico testimoniale che costituiscono elemento tipico della tradizione devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

2. Le reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento.

3. Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista oggetto delle prescrizioni di tutela di cui al presente articolo. E' fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento potrà essere rimosso e successivamente ricostruito nella forma e tessitura preesistente, impiegando i materiali rimossi, od altri analoghi.

Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici

1. Gli impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, tetti fotovoltaici, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) debbono di norma essere collocati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la loro presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

2. Le installazioni di pannelli solari, pompe di calore, tetti fotovoltaici, macchine per la climatizzazione o per il riscaldamento ed altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui al presente Regolamento sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e non danno luogo a pratica edilizia.

Scale esterne

1. Ad esclusione delle zone di interesse ambientale nelle quali l'intervento è subordinato al parere favorevole dell'Autorità preposta al vincolo, le scale esterne non coperte sono ammesse fino ad un'altezza massima pari al livello di calpestio del primo piano purchè non superiore ai m. 3,50.

2. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale esterne prescritte per documentate ragioni di sicurezza.

Tende frangisole

1. Le tende frangisole avvolgibili, retrattili e fisse, devono essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale vanno installate.

2. Le tende, per posizione e ingombro, non devono recare in alcun modo ostacolo visivo alla viabilità ed interferire con la segnaletica stradale, toponomastica e di pubblica utilità.

3. La sporgenza massima delle tende deve mantenersi a distanza di almeno cm. 50 rispetto al filo strada. L'altezza minima dal piano pedonale di elementi e strutture fisse non deve essere inferiore a cm. 220 mentre quella del telo o della frangia non può essere inferiore a cm. 200. Non è ammesso, per tende a braccio, l'uso di montanti verticali di sostegno.

4. Le tende frangisole connesse ad attività di commercio, pubblico esercizio e similari (bar, ristoranti, alberghi, negozi etc.) sono regolamentate dal Regolamento Comunale per l'installazione di tende nelle attività commerciali.

Tende verticali di chiusura al servizio di attività commerciali

1. Le tende verticali di chiusura al servizio di attività commerciali sono disciplinate dal Regolamento Comunale per l'installazione delle tende nelle attività commerciali.

ALLEGATO 2 - GLOSSARIO

(Allegato modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 28/02/2012)

Il glossario contiene le definizioni dei principali termini utilizzati nel Regolamento edilizio e comunque correnti nella pratica edilizia e ne delinea il campo di applicazione. Definizioni o campi di applicazione diversi e specifici dettati per singole questioni dal Regolamento edilizio nel suo articolato prevalgono su quelle generali contenute nel glossario, le quali, invece, prevalgono su ogni altra definizione contenuta in fonti non legislative diverse.

Aggregato edilizio

1. E' l'insieme di più fabbricati organicamente funzionali e costituenti un organismo edilizio morfologicamente compiuto.

Altezza del fronte di un organismo edilizio

1. E' la differenza tra il piano di utilizzo esterno (quota media del terreno naturale, al piede del fronte considerato, o del marciapiede, esistente o di progetto, nel caso di fronte su strada) e la linea di intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura; nel caso di copertura piana praticabile vanno considerati nel computo dell'altezza del fronte i parapetti pieni di altezza superiore a m. 1,50.

2. Ai fini della valutazione dell'altezza del fronte non sono conteggiati i volumi tecnici e gli impianti tecnologici.

Altezza dell'edificio

1. E' la differenza tra la quota zero dei locali al piano terra e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano utile. Qualora il solaio dell'ultimo piano non sia orizzontale l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

2. L'altezza massima consentita rileva in caso di interventi di nuova edificazione, di ricostruzione, nonché di sopralzo di organismi edilizi.

Altezza interna di un piano (o di un locale o di un soppalco) dell'edificio

1. Differenza tra la quota del pavimento finito (del piano, del locale, del soppalco) e la quota del soffitto sovrastante; in caso di copertura non piana si tiene conto della quota media.

2. In caso di solaio in legno con travi a vista l'altezza va misurata sotto trave solo se la distanza tra l'interasse delle travi è inferiore a cm. 70. In caso contrario l'altezza andrà misurata sotto il tavolato.

Ampliamento o sopralzo di edifici esistenti

1. Si definiscono tali gli interventi volti ad incrementare la superficie lorda di pavimento e/o il volume di organismi edilizi esistenti.

2. Il sopralzo potrà, altresì, comportare la modifica dell'altezza anche fermi restando la superficie di pavimento e il volume.

Arredo urbano

1. E' l'insieme degli elementi che caratterizzano l'ambiente urbano e perciò stimolano l'attenzione e valorizzano il quadro urbano e la corretta fruizione degli spazi pubblici o di uso pubblico attraverso la collocazione e realizzazione di elementi quali:

- distintivi urbani, come monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro carattere figurativo e spaziale hanno l'obiettivo di valorizzare gli spazi urbani;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- attrezzature per la sosta all'aperto, in aree verdi, o lungo i percorsi pedonali e/o stradali, consistenti in panchine, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori, fontanelle, recinzioni, gazebi, pergolati, pensiline e simili;
- chioschi nelle aree aperte al pubblico o pubbliche e non in concessione;
- cartellonistica informativa posta all'interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali;

- attrezzature specializzate per il gioco, le attività fisiche e socializzanti all'aperto, percorsi vita, percorsi ciclabili, diversificate per utenti di tutte le età;
- impianti di irrigazione e drenaggio delle aree verdi;
- orti urbani attrezzati;
- attrezzature per favorire il richiamo e la vita di fauna e avifauna locale quali richiami, cassette ricovero, mangiatoie, fonti d'acqua nonché particolari essenze vegetazionali (bacche, frutti e fiori);
- monumenti ed edicole funerarie.

Cavedio

1. E' l'area libera scoperta delimitata da fabbricati lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare i locali non abitabili e non destinati alla permanenza delle persone.

Consolidamento conservativo

1. Sono le operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentono la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Costituiscono, ad esempio, interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione.

Corpo di fabbrica

1. Corpo edilizio (o fabbricato od edificio composto anche da più corpi edilizi) semplice o complesso connotato dal carattere dell'unitarietà sotto il profilo strutturale e morfologico.

Cortile

1. E' l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazioni lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi una altezza maggiore o uguale a ml. 2,50 con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del cortile, ferma restando la definizione della “quota zero” di cui al presente Regolamento.

Demolizione

1. Si definiscono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto od in parte, organismi edilizi esistenti.

Demolizione e ricostruzione

1. Sono tali gli interventi volti a sostituire organismi edilizi demoliti con altri posti nel medesimo lotto di pertinenza ed aventi connotati simili e cioè consistenza di superficie di pavimento e/o volume ed altezza non superiori e/o non inferiori del 2% a quelli preesistenti; in determinati casi stabiliti dalla strumentazione urbanistica nella ricostruzione dev'essere conservato anche l'identico materiale. Ove il nuovo organismo superi, rispetto al precedente, la predetta soglia o sorga, in tutto od in parte, su terreno diverso da quello costituente lotto di pertinenza del precedente l'intervento viene qualificato di nuova costruzione; ove, invece, il suddetto nuovo organismo abbia i medesimi sagoma, altezza (entro la soglia suddetta) e lotto di pertinenza, nonché, per i manufatti accessori, la stessa consistenza, l'intervento viene classificato di ristrutturazione edilizia.

Distanza (D)

1. La distanza ai fini del presente Regolamento è la misura lineare del segmento che unisce i due punti più vicini di due insiemi di punti. La distanza può essere intesa in senso radiale solo nel caso in cui la norma espressamente vi faccia

riferimento, altrimenti è intesa esclusivamente con riguardo a insiemi di punti che si fronteggiano.

Fabbricato

1. E' l'insieme di tutti gli apparati costruttivi e/o di tutte le unità immobiliari costituenti un organismo edilizio unitario e morfologicamente compiuto.

Fascia di rispetto

1. Ambito territoriale (individuato da norme di legge o regolamento statale, dal P.R.G., dai Piani Attuativi e/o da disposizioni speciali) destinato a garantire la tutela di specifici beni materiali (corsi d'acqua, strade, cimiteri, monumenti e simili) e/o immateriali (sicurezza del traffico, fonti di inquinamento, realizzazione e/o ampliabilità delle sedi stradali o ferroviarie, fruibilità visiva etc.).

2. La strumentazione urbanistica può attribuire o meno a dette fasce destinazione e capacità edificatoria; in caso affermativo l'utilizzazione edilizia avviene sulle aree adiacenti, esterne alla fascia.

3. L'estensione delle fasce di rispetto individuata da norme di legge è sempre inderogabile.

Fronte principale

1. Fronte dell'edificio caratterizzato dagli elementi architettonici di maggior rilievo.

Impianti tecnologici degli edifici

1. Sono impianti tecnologici degli edifici, sia residenziali che produttivi o commerciali, i meccanismi destinati all'accesso, alla fruibilità, all'aerazione, all'illuminazione, alla depurazione o allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi ed alla climatizzazione.

Indici urbanistici

1. Indice di utilizzazione territoriale (Ut): esprime (in mq./mq.) il rapporto tra superficie lorda di perimetro dell'edificio e superficie territoriale massimo consentito;
2. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esprime (in mq./mq.) il rapporto tra superficie lorda di perimetro dell'edificio e superficie fondiaria massimo consentito;
3. Indice di fabbricabilità territoriale (It): esprime (in mc./mq.) il rapporto tra volume dell'edificio e superficie territoriale massimo consentito;
4. Indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime (in mc./mq.) il rapporto tra volume dell'edificio e superficie fondiaria massimo consentito;
5. Indice di copertura territoriale (Ct): esprime (in percentuale) il rapporto tra superficie coperta dell'edificio e superficie territoriale massimo consentito;
6. Indice di copertura fondiaria (Cf): esprime (in percentuale) il rapporto tra superficie coperta dell'edificio e superficie fondiaria massimo consentito.

Lastrico solare

1. E' la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esso emergenti, l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.

Limite di massimo inviluppo

1. Figura bidimensionale rappresentata graficamente sul terreno di pertinenza entro la quale deve disporsi la sagoma dell'edificio.

Locali accessori

1. Sono quei locali che integrano funzionalmente gli alloggi ed i locali di abitazione come verande, bagni, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, tavernette, corridoi, garages etc..

Locali di abitazione

1. In un alloggio i locali di abitazione sono: le camere da letto, le sale soggiorno, le cucine e le sale da pranzo, gli studi e le librerie, le zone benessere e in genere tutti i vani non accessori o di servizio di superficie superiore a mq. 9 cadauno, interni all'abitazione, salve disposizioni diverse delle norme speciali.

Locali di servizio

1. Sono quei locali, presenti di norma in ogni tipo di edifici, anche non dotati dei requisiti per la permanenza di persone (aeroilluminazione, superficie, altezza interna o altro), per i quali sono ammesse destinazioni complementari all'alloggio di pertinenza quali depositi, ripostigli, centrali termiche, locali per impianti di sollevamento e automazione, magazzini etc.

Logge

1. Sono costituite dalla superficie coperta senza sovrastanti corpi chiusi con almeno un lato integralmente aperto (possono essere chiuse su tre lati).

Lotto di pertinenza di un fabbricato

1. E' costituito dalla superficie individuata dall'applicazione dei parametri edilizi utilizzati per il rilascio o il perfezionamento del titolo abilitativo del fabbricato, sulla base della normativa di zona o comunque applicabile all'intervento.

Manufatti provvisori

1. Sono i manufatti su area pubblica, anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori ai sei mesi, prorogabili motivatamente per esigenze di pubblica utilità.

2. Rientrano altresì nella nozione i manufatti su aree private destinati a soddisfare esigenze transitorie e del tutto occasionali o eccezionali, e quindi ad essere rimossi entro un termine predefinito, che la parte deve dichiarare sotto la propria responsabilità prima di porre in essere l'intervento. Non rientrano comunque nella nozione quei fabbricati che, pur sorti come provvisori, vengono mantenuti in sito oltre il termine predefinito.

3. I manufatti provvisori sono irrilevanti sul piano edilizio, salve le norme particolari o speciali che li riguardino in ragione della loro natura o destinazione, ovvero salvi i vincoli esistenti nell'area.

Numero dei piani utili

1. E' il numero totale dei piani fuori terra dell'edificio, compresi i sottotetti abitabili ad esclusione dei soppalchi e dei vani tecnici. Il seminterrato, se esistente, si considera piano se emerge per più di 120 cm. con l'intradosso del soffitto dalla quota di riferimento (marciapiede o terreno circostante).

Organismo edilizio

1. Corpo di fabbrica (o fabbricato od edificio composto anche da più corpi di fabbrica) semplice o complesso connotato dal carattere dell'unitarietà sotto il profilo strutturale e morfologico.

Parete finestrata

1. Parete esterna di un organismo edilizio su cui si aprono fori per l'aeroilluminazione e per l'affaccio (vedute, come definite dal Codice Civile).

2. Non si considerano finestrate le pareti su cui si aprono esclusivamente luci, anche dotate di serramento apribile, e/o in cui siano inserite superfici illuminanti in vetrocemento od in materiale simile e/o in cui siano inserite porte di accesso ad autorimesse, a vani scala comuni a più alloggi, o a vani termici.

Patio

1. E' costituito dall'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare locali abitabili appartenenti ad un'unica unità abitativa di non più di due piani, completamente delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro a livello di pavimento; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio.

Pertinenza

1. Opera preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente posta al servizio dello stesso, sfornita di autonomo valore di mercato e tale da non consentire, in relazione alle caratteristiche dell'edificio principale e dell'opera stessa, una sua destinazione autonoma e/o diversa da quella a servizio dell'edificio a cui accede.

Piani interrati e seminterrati

1. I piani interrati sono quelli il cui intradosso del solaio di copertura non emerge per più di m. 1,20 dalla quota zero del terreno circostante.

2. I piani seminterrati sono quelli il cui intradosso del solaio di copertura emerge per più di m. 1,20 rispetto alla quota zero del terreno circostante, ma non vi emerge il piano di calpestio del pavimento finito.

Piano terra

1. Si intende il piano inferiore dell'organismo edilizio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla "quota zero".

Portici

1. I portici identificano l'entità accessoria al piano terra di un edificio chiusa almeno da un lato dal fabbricato principale e poggiata al suolo almeno da un lato per mezzo di elementi di sostegno.

Quota zero

1. Quota zero: corrisponde alla quota del marciapiede esistente o di progetto, o a quella media dei marciapiedi esistenti, a quella della viabilità pubblica o di uso pubblico circostante l'edificio e, se non sono presenti marciapiedi e viabilità, alla quota media del piano naturale di campagna; nel caso in cui vi sia differenza tra la quota del marciapiede e quella media del piano naturale di campagna, la quota zero viene fissata nella media dei due valori; in caso di interventi ricadenti in zone che presentano problemi di natura idraulica la quota dei terreni può essere rideterminata a seguito di progetto di sistemazione degli spazi esterni che modifichi la quota dei terreni, corredato da studio idraulico, previo parere del Consorzio di Bonifica competente e da polizza fidejussoria, pari al valore, a garanzia della sua realizzazione.

Rinnovo nel contesto del restauro conservativo

1. Con tali espressioni devono intendersi due ordini di operazioni che possono compiersi sul patrimonio edilizio esistente:

- a) la prima strutturale, che dev'essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che devono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite;
- b) la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.

Ripristino

1. Si definiscono di ripristino gli interventi volti, con un insieme sistematico di opere, a riedificare completamente o quasi completamente un manufatto edilizio preesistente, partendo dalle sue rovine, dal suo sedime riconoscibile e/o dalla documentazione storica della sua conformazione, oggi non disponibile. Secondo la natura delle informazioni sul manufatto edilizio da ripristinare gli interventi si distinguono nelle seguenti specie:

- ripristino filologico;
- ripristino tipologico;
- ripristino volumetrico.

2. Il ripristino, sul piano urbanistico ed edilizio, equivale a nuova costruzione.

Ripristino filologico

1. Definisce gli interventi volti a riedificare un manufatto edilizio preesistente, secondo le sue caratteristiche morfologiche, tipologiche, organizzative e strutturali, nell'ipotesi in cui sia disponibile una documentazione individuale del manufatto attraverso i resti superstiti e/o i disegni e le descrizioni dell'edificio da ripristinare.

Ripristino tipologico

1. Definisce gli interventi volti a riedificare un manufatto edilizio preesistente secondo le sue caratteristiche tipologiche e strutturali nell'ipotesi in cui si conosca solo il modello tipologico del manufatto, sempre che l'intervento sia la replica del modello tipologico stesso.

Ripristino volumetrico

1. Definisce gli interventi volti a riedificare un manufatto edilizio preesistente, nella sua consistenza fisico-volumetrica, nell'ipotesi in cui manchi o sia insufficiente la documentazione tanto individuale che tipologica, ma appaia possibile e opportuno il

ripristino degli spazi aperti circostanti, attraverso l'edificazione di un nuovo manufatto avente lo stesso ingombro volumetrico del precedente.

Sagoma dell'edificio

1. E' la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti esterne con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza) e con il piano o piani di campagna, al netto di tutti gli elementi che non determinano superficie coperta.

2. Non costituiscono modifica della sagoma le variazioni di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di cm. 30 rispetto alla situazione precedente.

3. Non definiscono in linea di massima la sagoma i seguenti elementi ad esempio:

- comignoli e canne fumarie;
- caldaie murali di singole unità immobiliari;
- unità esterne di impianti di climatizzazione/condizionamento di singole unità immobiliari;
- introduzione e/o modifica dei davanzali e dei riquadri delle forature;
- rinforzi strutturali che non superino i cm. 25 x 25 a sostegno di murature (tipo spalle, lesene, rinfianchi);
- rivestimenti coibenti del tipo a cappotto che non superino lo spessore di cm. 15;
- volumi interrati e variazioni alle rampe d'accesso;
- decori alle pareti perimetrali e/o alle coperture che non assumono carattere di sporto;
- lucernai tipo "velux" o similari;
- modifica o introduzione di forometrie.

Sagoma limite

1. Figura tridimensionale entro cui deve disporsi la nuova edificazione.

Sistemazione e arredo di spazi scoperti

1. Con tale espressione si definiscono gli interventi volti alla formazione o alla ristrutturazione di cortili e giardini o quelli volti ad attribuire al terreno non utilizzato per l'edificazione un assetto adeguato all'uso ed ambientalmente compatibile.

Soppalco

1. E' costituito dalla superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

Superfetazioni

1. Sono tutte quelle aggiunte alla costruzione del fabbricato che ne hanno deformata l'autenticità tipologica e stilistica; devono essere dimostrate con preciso repertorio fotografico e con analisi storiche dell'edificio dei progetti o dei materiali.

Superficie coperta (Sc)

1. E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, dotate di copertura con estradosso ad una quota maggiore di cm. 60 dalla quota zero determinata come da presente Regolamento. Non concorrono alla formazione della superficie coperta, ma comunque devono rispettare la distanza di almeno cm. 150 dai confini o quella maggiore imposta da norme specifiche:

a) gli aggetti praticabili di edifici (ad es.: tettoia, terrazza, balcone, sporto di gronda etc.) senza sovrastanti corpi chiusi con sporgenza complessiva rispetto alla sagoma dell'edificio non superiore a cm. 250, oltre tale sporgenza viene conteggiata la parte eccedente;

- b) le scale esterne, anche coperte, le cui superfici di involucro verticali siano aperte per almeno il 50%;
- c) le serre volte alla protezione e alla forzatura delle colture, di cui all'articolo 6, comma 11, della L.R. n° 24/1985 e s.m.i. e all'art. 44, comma 6, della L.R. n° 11/2004;
- d) le piscine pubbliche e private scoperte;
- e) i bersò, i pergolati, le pompeiane, i gazebo se non dotati di copertura fissa fino ad un massimo di mq. 25, oltre tale superficie di copertura sono conteggiati interamente;
- f) le cassette per ricovero attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a ml. 2,40 e per un massimo di mq. 5,00, nella misura di una per ogni fabbricato residenziale, anche se condominiale, e nel caso di edificio a schiera una per ogni unità immobiliare residenziale; oltre a tali altezze o superficie sono interamente computate;
- g) impianti tecnologici (quali vasche antincendio, silos, depuratori, tenuto conto delle definizioni in allegato) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità od agibilità.

Superficie fondiaria (Sf)

1. E' la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto delle superfici per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per le infrastrutturazioni esistenti o previste. Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte della stessa Z.T.O., di proprietà o pertinenza della ditta intestataria del fabbricato, sino al conseguimento degli indici recati dal P.R.G..

Superficie lorda di pavimento (Sp)

1. Somma della superficie di pavimento di ciascun piano o soppalco, entro o fuori terra, dell'organismo edilizio, al lordo degli elementi verticali (muri interni e -fino allo spessore di cm. 30- perimetrali) che, moltiplicata per un coefficiente fisso indicato dalla normativa urbanistica, esprime la consistenza virtuale dell'edificio.

Superficie permeabile

1. E' la porzione di terreno vegetale che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere e non può essere interessata da alcuna pavimentazione impermeabile o da manufatti che, in superficie o in profondità, impediscano tale permeabilità.

Superficie territoriale (St)

1. Superficie complessiva del terreno oggetto dell'intervento edilizio ed avente -a norma del P.R.G. e comunque della strumentazione urbanistica- omogenea classificazione di zona.

Superficie utile o abitabile (Su)

1. Costituisce la somma delle superfici di tutti i locali fuori terra (ed entroterra nel caso consentano, del tutto eccezionalmente, la presenza continuata di persone), destinati all'uso abitativo, misurati al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, logge e balconi, sporti, vani per ascensori e spazi comuni.

Tipi di intervento

1. Nell'attività edilizia sussistono gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione. Essi sono definiti dalla vigente legislazione in materia e dal Regolamento edilizio e si applicano indipendentemente dall'uso cui l'edificio è destinato.

2. Il Regolamento edilizio, sul tema, integra e specifica le definizioni di legge o di regolamento statale o regionale.

Tipi edilizi

1. Unifamiliare: edificio composto da una singola unità d'uso residenziale (alloggio e sue pertinenze ad uno o più piani) edificato all'interno di un singolo lotto.

2. Bifamiliare: edificio composto da due unità d'uso residenziali (alloggi e loro pertinenze) edificate in adiacenza all'interno di un singolo lotto (o di due lotti adiacenti costituenti comunque un singolo organismo edilizio).

3. A blocco: edificio generalmente pluripiano composto da almeno tre unità d'uso all'interno di un singolo lotto.

4. A torre: edificio pluripiano la cui altezza stia in un rapporto con un lato della base di almeno 2,5 a 1.

5. A corte: edificio che racchiude al suo interno uno spazio aperto circondato su tutti i lati dall'edificio stesso.

6. A schiera: edificio lineare costituito da più di due unità d'uso (alloggi e loro pertinenze) residenziali, in adiacenza e comunque non sovrapposte, tali che ad ogni lotto (unità funzionale) corrisponda un'unica unità d'uso.

7. In linea: edificio ad andamento lineare pluripiano, costituito da diverse unità d'uso in adiacenza e sovrapposte, costruito all'interno di un singolo lotto.

8. A cortina: edificio pluripiano con andamento lineare che presenta una facciata continua sul fronte strada.

Trasferimento di volumetria

1. E' l'accordo scritto, registrato e trascritto, interveniente tra parti private o anche con parti pubbliche in base al quale, nell'ambito della medesima Zona Territoriale Omogenea ed entro il perimetro del medesimo Piano Attuativo, vengono trasferite, dall'uno all'altro titolare, delle volumetrie o capacità costruttive comunque assegnate all'area e delle quali una parte si priva a vantaggio dell'altra.

2. Il trasferimento di volumetria, per essere produttivo di effetti sul piano edilizio - urbanistico, dev'essere approvato dal Comune.

Unità edilizia

1. Insieme formato da una costruzione dotata di specifici caratteri organizzativi, tipologici, morfologici ed architettonici e dalle sue pertinenze scoperte e coperte.

Unità immobiliare

1. Complesso di vani (o locali) costituente, sotto il profilo funzionale, un insieme unitario; l'unità immobiliare può integrare un intero organismo edilizio od esserne parte, più o meno rilevante, o aggregare pertinenze scoperte e coperte.

2. Il complesso di vani dev'essere finalizzato al medesimo uso specifico e differenziato (es.: alloggio, negozio, laboratorio etc.).

Vincolo di facciata

1. Coincide con la linea di edificazione eventualmente da mantenere in caso di interventi di sopralzo, di ampliamento, di ricostruzione e di nuova edificazione al fine di garantire la continuità della cortina edilizia; detto vincolo impone l'altezza e la continuità del filo di gronda (e cioè dell'intradosso della gronda); l'altezza e la continuità delle falde di copertura ed il raccordo con le eventuali discontinuità; la ripresa degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, quali la tipologia delle finestre, degli infissi, delle cornici, dei portoni, dei materiali e dei colori.

Volumi tecnici

1. Per volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che servono per favorire la mobilità, anche delle persone diversamente abili.

2. Sono pertanto da considerare volumi tecnici quelli necessari a contenere:

- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria e gli impianti antincendio;

- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie;
- il corpo per la corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione;
- il vano scala al di sopra della linea di gronda;
- il locale contatori;
- lo spazio per l'accantonamento o l'accatastamento dei rifiuti urbani, in conformità alle leggi igienico - sanitarie vigenti, a servizio della Ditta che gestisce lo smaltimento dei rifiuti del Comune;
- le cabine elettriche e le centrali termiche;
- i vani ascensore;
- i serbatoi idrici;
- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

3. Non sono invece da intendere come volumi tecnici le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali sgombero e simili.