



COMUNE DI CAORLE

Provincia di Venezia

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Elaborato redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n° 380 del 06 giugno 2001

Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 32 del 22 aprile 2008.
Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 29 del 26 luglio 2009

ENTRATO IN VIGORE IL 07.08.2009

TESTO AGGIORNATO CON LE INTEGRAZIONI APPROVATE CON :
Deliberazione di Consiglio Comunale n° 14 del 24.03.2011
Deliberazione di Consiglio Comunale n° 85 del 25.11.2013

PARTE PRIMA

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DEI PROCEDIMENTI EDILIZI

TITOLO PRIMO – PRINCIPI GENERALI

Art. 1 - Il Regolamento Edilizio Comunale nel sistema delle fonti dell'Ordinamento	pag. 9
Art. 2 - Contenuti del Regolamento Edilizio Comunale	pag. 9
Art. 3 - Obiettivi del Regolamento Edilizio Comunale	pag. 10
Art. 4 - Sportello Unico per l'Edilizia	pag. 10
Art. 5 - Rinvio ad altre disposizioni	pag. 10
Art. 6 - Richiami a disposizioni di legge e regolamenti	pag. 10

TITOLO SECONDO – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 7 - Definizione degli elementi architettonici	pag. 10
Art. 8 - Destinazioni d'uso – categorie funzionali	pag. 11
Art. 9 - Cambio della destinazione d'uso	pag. 12

TITOLO TERZO – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 10 - Opere non soggette a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire	pag. 12
Art. 11 - Attività edilizia libera - manutenzione ordinaria	pag. 13
Art. 12 - Manutenzione straordinaria	pag. 14
Art. 13 - Restauro e risanamento conservativo	pag. 15
Art. 14 - Ristrutturazione edilizia	pag. 15
Art. 15 - Ristrutturazione urbanistica	pag. 16
Art. 16 - Nuova costruzione ed ampliamento	pag. 16
Art. 17 - Demolizione	pag. 16
Art. 18 - Urbanizzazione ed infrastrutturazione	pag. 17

TITOLO QUARTO – I TITOLI ABILITATIVI – ONEROSITA' E VALIDITA'

CAPO PRIMO – TIPOLOGIE ED EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI

Art. 19 - Tipologie di titoli abilitativi	pag. 17
Art. 20 - Interventi non soggetti a denunce e istanze	pag. 17
Art. 21 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività edilizia libera	pag. 18
Art. 22 - Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività (DIA)	pag. 19
Art. 23 - Denuncia Inizio Attività edilizia in zone vincolate quali "beni paesaggistici ed ambientali" o relativa ad immobili vincolati quali "beni culturali"	pag. 20
Art. 24 - Interventi soggetti a Permesso di Costruire (PdC)	pag. 20
Art. 25 - Validità ed efficacia del Permesso di Costruire – voltura del Permesso di Costruire	pag. 20
Art. 26 - Validità ed efficacia della Denuncia di Inizio Attività	pag. 21
Art. 27 - Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni	pag. 21

Art. 28 - Titolo abilitativo in deroga e casi di esclusione	pag. 22
Art. 29 - Titoli abilitativi edilizi in sanatoria	pag. 22
Art. 30 - Richiesta di parere preventivo	pag. 22
Art. 31 - Ordine di trattazione delle pratiche edilizie	pag. 23
Art. 32 - Evidenza dei titoli abilitativi	pag. 23

CAPO SECONDO – ONEROSITA' DEI TITOLI ABILITATIVI

Art. 33 - Onerosità del Permesso di Costruire	pag. 23
Art. 34 - Onerosità della Denuncia di Inizio Attività	pag. 23
Art. 35 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione	pag. 24
Art. 36 - Rateizzabilità degli oneri di urbanizzazione	pag. 24
Art. 37 - Garanzie per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione	pag. 24

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

Art. 38 - Decadenza del Permesso di Costruire e della D.I.A.	pag. 25
Art. 39 - Annullamento dei titoli abilitativi e autotutela	pag. 25
Art. 40 - Procedimento per l'annullamento o per la riduzione degli effetti	pag. 25
Art. 41 - Poteri e fattispecie eccezionali	pag. 25
Art. 42 - I diritti di terzi in rapporto ai titoli abilitativi edilizi	pag. 26
Art. 43 - Informativa ai terzi ed apporto procedimentale	pag. 26

TITOLO QUINTO – I PROCEDIMENTI EDILIZI E LE CERTIFICAZIONI

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

Art. 44 - Domanda di Permesso di Costruire	pag. 26
Art. 45 - Titolarità del Permesso di Costruire	pag. 27
Art. 46 - Documentazione da allegare alla domanda	pag. 27
Art. 47 – Documenti da presentare prima dell'inizio dei lavori	pag. 28
Art. 48 - Procedimento istruttorio – Sub procedimenti – Integrazioni istruttorie e termini	pag. 29
Art. 49 - Rilascio del Permesso di Costruire	pag. 30
Art. 50 - Impugnazione del silenzio – rifiuto	pag. 30
Art. 51 - Esibizione del titolo	pag. 30

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

Art. 52 - Deposito della Denuncia di Inizio Attività	pag. 31
Art. 53 - Documenti da allegare alla Denuncia di Inizio Attività e all'asseverazione	pag. 31
Art. 54 - Istruttoria comunale, integrazioni documentali e provvedimenti	pag. 31
Art. 55 - Procedimento per la Denuncia di Inizio Attività relativa ad aree ed immobili vincolati	pag. 32
Art. 56 - Esibizione del titolo	pag. 32
Art. 57 - Controlli comunali dopo il termine per l'inizio dei lavori	pag. 32

CAPO TERZO – IL PROCEDIMENTO PER I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 58 - Documenti da allegare al progetto di Piano Urbanistico Attuativo	pag. 32
Art. 59 - Iniziativa e contenuti, scomputo delle opere	pag. 33
Art. 60 - Istruttoria comunale, provvedimenti, validità ed effetti	pag. 34
Art. 61 - I comparti edificatori	pag. 34

CAPO QUARTO – CERTIFICAZIONI

Art. 62 - Tipologie di certificazioni	pag. 35
---------------------------------------	---------

Art. 63 - Certificazioni, nulla osta e pareri di altri Enti o soggetti	pag. 35
Art. 64 - Certificato di destinazione urbanistica	pag. 35

TITOLO SESTO – COMPETENZE E RESPONSABILITA’ – COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE INTEGRATA

CAPO PRIMO – IL DIRIGENTE, IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E IL RESPONSABILE DELL’ISTRUTTORIA

Art. 65 - Il Dirigente, il Responsabile del procedimento e il Responsabile dell’istruttoria	pag. 36
Art. 66 - Sostituzioni e deleghe di funzioni	pag. 36

CAPO SECONDO – COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE INTEGRATA – CONFERENZA DI SERVIZI – ACCORDI DI PROGRAMMA

Art. 67 - Attribuzioni della Commissione Edilizia Comunale Integrata - CECI	pag. 36
Art. 68 - Formazione della Commissione Edilizia Comunale Integrata	pag. 37
Art. 69 - Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale Integrata	pag. 37
Art. 70 - La conferenza dei servizi	pag. 38
Art. 71 - Accordi tra soggetti pubblici e privati	pag. 38
Art. 72 - Accordo di programma	pag. 38

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

Art. 73 - Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori dei lavori, coordinatori della sicurezza	pag. 39
Art. 74 - Obbligo di comunicazione delle variazioni	pag. 39
Art. 75 - Segnalazioni di responsabilità	pag. 40

PARTE SECONDA

DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA E VIGILANZA

TITOLO SETTIMO – ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

CAPO PRIMO – MODALITA’ E TEMPI DI ESECUZIONE

Art. 76 - Adempimenti preordinati alla realizzazione dell’intervento	pag. 41
Art. 77 - Tempistica degli interventi – Lavori di preparazione del cantiere	pag. 41
Art. 78 - Inizio e termine dei lavori edilizi	pag. 41
Art. 79 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	pag. 42
Art. 80 - Provvedimenti per opere non autorizzate od eseguite in difformità	pag. 42
Art. 81 - Sospensione dei lavori	pag. 42
Art. 82 - Conduzione del cantiere	pag. 43
Art. 83 - Varianti in corso d’opera	pag. 43
Art. 84 - Collaudo e certificato di agibilità	pag. 43
Art. 85 - Agibilità di edifici di uso collettivo o ricettivo	pag. 45
Art. 86 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico	pag. 45
Art. 87 - Vigilanza sulle costruzioni	pag. 45

CAPO SECONDO – ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 88 - Definizioni ed interventi soggetti	pag. 45
Art. 89 - Documentazione ed elaborati tecnici	pag. 45
Art. 90 - Soluzioni tecniche alternative	pag. 46
Art. 91 - Dichiarazione di conformità	pag. 46
Art. 92 - Prescrizioni e deroghe	pag. 46

TITOLO OTTAVO – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

CAPO PRIMO – DIRETTIVE DI CARATTERE GENERALE

Art. 93 - Inserimento dell'intervento nel contesto ambientale	pag. 46
---	---------

CAPO SECONDO – CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 94 - Patii	pag. 47
Art. 95 - Cortili	pag. 47
Art. 96 - Lastrici solari	pag. 47
Art. 97 - Cavedi	pag. 47
Art. 98 - Costruzioni accessorie	pag. 47
Art. 99 - Interrati e seminterrati	pag. 47
Art. 100 - Limitati interventi realizzabili negli interrati o seminterrati	pag. 47

CAPO TERZO – ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 101 - Decoro degli edifici	pag. 48
Art. 102 - Decoro degli spazi	pag. 48
Art. 103 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	pag. 48
Art. 104 - Portici	pag. 49
Art. 105 - Aree scoperte e superfici permeabili	pag. 49
Art. 106 - Alberature	pag. 49
Art. 107 - Apertura di accessi e strade private	pag. 50
Art. 108 - Marciapiedi e percorsi ciclabili	pag. 50
Art. 109 - Arredo urbano	pag. 51
Art. 110 - Strutture per la protezione di posti auto site negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici	pag. 51

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

CAPO PRIMO – PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art. 111 - Igiene del suolo e del sottosuolo	pag. 52
Art. 112 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	pag. 52
Art. 113 - Protezione dall'umidità	pag. 52
Art. 114 - Isolamento termico	pag. 53
Art. 115 - Isolamento acustico	pag. 53
Art. 116 - Stabilità delle costruzioni	pag. 53

Art. 117 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni – Alloggi inagibili	pag. 53
Art. 118 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti	pag. 54
Art. 119 - Aree inedificate, edifici in disuso e cave	pag. 54
Art. 120 - Ordini di demolizione	pag. 54
Art. 120 bis – Inquinamento Acustico	pag. 54

CAPO SECONDO – AMBIENTI INTERNI, ACCESSORI E MANUTENZIONI

Art. 121 - Classificazione dei locali	pag. 56
Art. 122 - Locali abitabili	pag. 56
Art. 123 - Cucine	pag. 57
Art. 124 - Locali per servizi igienici	pag. 57
Art. 125 - Parametri abitativi	pag. 57
Art. 126 - Interventi di restauro e ristrutturazione	pag. 58
Art. 127 - Dimensioni e caratteristiche dei locali ad uso turistico e ricettivo	pag. 58
Art. 128 - Sottotetti	pag. 58
Art. 128 bis – Recupero dei sottotetti a fini abitativi	pag. 58
Art. 129 - Scale ed ascensori	pag. 59
Art. 130 - Corridoi e disimpegni	pag. 59
Art. 131 - Locali seminterrati e scantinati, cantine, magazzini e lavanderie	pag. 60
Art. 132 - Ringhiere e parapetti	pag. 60
Art. 133 - Caratteristiche dei locali ad uso abitativo in edifici esistenti	pag. 60
Art. 134 - Autorimesse	pag. 60
Art. 135 - Manutenzioni e restauri	pag. 61

CAPO TERZO – PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 136 - Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili	pag. 61
Art. 137 - Impiego di strutture lignee	pag. 61
Art. 138 - Locali ad uso turistico e ricettivo	pag. 61
Art. 139 - Preventivo Nulla Osta o Certificato dei Vigili del Fuoco	pag. 61
Art. 140 - Particolari prescrizioni cautelative	pag. 61
Art. 141 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco	pag. 61

CAPO QUARTO – CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 142 - Opere provvisoriale	pag. 62
Art. 143 - Scavi e demolizioni	pag. 62
Art. 144 - Movimento ed accumulo di materiali	pag. 62
Art. 144 bis – Misure Preventive E Protettive Per Lavori In Quota In Condizioni Di Sicurezza	pag. 62

CAPO QUINTO – CAUTELE DA OSSERVARE IN MATERIA DI SISMICITA'

Art. 145 - Normative statali e regionali in tema di sismicità	pag. 63
Art. 146 - Disciplina degli interventi edilizi e cautele	pag. 63

TITOLO DECIMO – COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 147 - Edifici e locali di uso collettivo	pag. 63
Art. 148 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	pag. 64
Art. 149 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	pag. 64

TITOLO UNDICESIMO – VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA E SANZIONI

Art. 150 - Dovere di vigilanza	pag. 64
Art. 151 - Richieste e segnalazioni	pag. 65
Art. 152 - Soggetti della vigilanza e competenze	pag. 65
Art. 153 - Sanzioni e modalità di irrogazione	pag. 66
Art. 154 - Misure cautelari, conservative ed esecutive sui beni	pag. 66
Art. 155 - Demolizione di opere abusive	pag. 66
Art. 156 - Obblighi delle Aziende erogatrici di pubblici servizi	pag. 66

PARTE TERZA

NORME IN MATERIA DI RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

TITOLO DODICESIMO – NUOVE NORME, AGEVOLAZIONI E INCENTIVI PER LA PROMOZIONE DEL RISPARMIO ENERGETICO IN EDILIZIA

Art. 157 - Finalità	pag. 68
Art. 158 - Incentivi alla realizzazione o ristrutturazione di edifici	pag. 68
Art. 159 - Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda termo-sanitaria	pag. 68
Art. 160 - Modalità di calcolo	pag. 69
Art. 161 - Norme generali da osservare nella realizzazione o ristrutturazione di edifici con qualunque destinazione d'uso	pag. 69

PARTE QUARTA

VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO – NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO TREDICESIMO – VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO

Art. 162 - Sanzioni per le violazioni alle norme del Regolamento Edilizio	pag. 71
Art. 163 - Cumulabilità di più sanzioni	pag. 71

TITOLO QUATTORDICESIMO – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 164 - Approvazione ed entrata in vigore del Regolamento	pag. 71
Art. 165 - Rapporto tra Regolamento Edilizio ed altri regolamenti comunali – Deroghe	pag. 71

ALLEGATO A - DECORO E ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

Abbaini e lucernari	pag. 72
Aggetti di gronda	pag. 72
Altane	pag. 73
Antenne e parabole riceventi	pag. 73

Canali di gronda e pluviali	pag. 73
Canne fumarie	pag. 74
Comignoli	pag. 74
Coperture	pag. 74
Elementi architettonici e decorativi di interesse storico documentale	pag. 74
Indicatori stradali, cartelli pubblicitari, apparecchi per servizi collettivi	pag. 74
Intonaci	pag. 75
Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici	pag. 75
Pompeiane	pag. 75
Recinzioni e cancellate	pag. 75
Sbalzi aperti	pag. 76
Scale esterne	pag. 77

ALLEGATO B - GLOSSARIO

Aggregato edilizio	pag. 78
Altezza interna di un piano (o di un locale o di un soppalco) dell'edificio	pag. 78
Ampliamento o soprizzo di edifici esistenti	pag. 78
Arredo urbano	pag. 78
Cavedio	pag. 78
Consolidamento conservativo	pag. 78
Cortile	pag. 79
Demolizione	pag. 79
Demolizione e ricostruzione	pag. 79
Distanza dal confine di proprietà nonché dal confine di zona destinata a spazi pubblici o di uso pubblico, ovvero di zona F	pag. 79
Distanza dalle strade (pubbliche, di uso pubblico e aperte al pubblico passaggio o vicinali)	pag. 79
Distanza tra fabbricati	pag. 79
Fascia di rispetto	pag. 79
Impianti tecnologici degli edifici	pag. 79
Lastrico solare	pag. 80
Limite di massimo involucro	pag. 80
Locali accessori	pag. 80
Locali di abitazione	pag. 80
Logge	pag. 80
Lotto di pertinenza di un fabbricato	pag. 80
Manufatti provvisori	pag. 80
Organismo edilizio	pag. 80
Parete finestrata	pag. 80
Patio	pag. 80
Piani interrati e seminterrati	pag. 81
Piano terra	pag. 81
Portici	pag. 81
Quota zero	pag. 81
Sagoma dell'edificio	pag. 81
Sagoma limite	pag. 81
Sistemazione e arredo di spazi scoperti	pag. 81
Soppalco	pag. 81
Superfettazioni	pag. 82
Tipi di intervento	pag. 82
Tipi edilizi	pag. 82
Trasferimento di volumetria	pag. 82
Unità edilizia	pag. 82
Unità immobiliare	pag. 82
Volumi tecnici	pag. 83

PARTE PRIMA

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DEI PROCEDIMENTI EDILIZI

TITOLO PRIMO – PRINCIPI GENERALI

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

1. Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme intese a disciplinare in tutto il territorio comunale ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio stesso.
2. 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.
3. Il Comune di Caorle, 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.
4. 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 Edilizio, 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 modifichino l'aspetto del territorio e del paesaggio.
3. In particolare il Regolamento Edilizio detta norme sulle seguenti materie:
 - 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 preventivo, 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 delle norme di legge e del Regolamento medesimo;
 - le attribuzioni, la formazione e il funzionamento della Commissione per l'esercizio delle funzioni comunali in materia di beni ambientali.
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 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 Caorle promuove la realizzazione dei principi di trasparenza, partecipazione, efficacia ed efficienza nell'esercizio della propria funzione edilizia.
3. Il Comune di Caorle 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 Caorle ha istituito con deliberazione di Giunta Municipale n° 66 del 08/03/2007 lo "Sportello Unico per l'Edilizia" 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, a incentivare l'autocertificazione di conformità dei progetti edilizi in attuazione delle norme vigenti. Quale riferimento viene richiamato l'art. 5 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n° 380/01 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 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 senza oneri di tempo.
5. Chiunque ne abbia interesse può chiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia indicazioni di carattere generale relative alla corretta lettura e 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 s.m.i. 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 – Richiami a disposizioni di legge e regolamenti

1. Le norme del Regolamento Edilizio sono integrative e complementari delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.
2. Data la sua fonte normativa secondaria, ai sensi delle disposizioni generali sulle leggi, il Regolamento Edilizio obbliga quando non in contrasto con atti normativi primari.
3. Le future norme contenute in leggi regionali o leggi statali alle quali debba darsi diretta applicazione, prevalgono automaticamente sulle disposizioni del presente Regolamento con esse incompatibili.

TITOLO SECONDO – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 7 – Definizione degli elementi architettonici

1. Ai fini dell'attività edilizia e con valore prescrittivi 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 nell' Allegato A i principali elementi architettonici dell'attività edilizia.

2. Per quanto riguarda le definizioni non contenute nel glossario – Allegato B - 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. 8 – 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 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 stabili, turistiche o stagionali, urbane e rurali, individuali e collettive. 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 acquicoltura. 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, dell'art. 1 della L.R. n° 18/2006 e dalla variante al P.R.G. vigente per le zone agricole.

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 – palestre – fitness – aerobica -, per l'istruzione ecc.) 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° 1444/1968, 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/acconciatori, gli estetisti, centri massaggi, piercing e yoga, 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; gli studi medici, gli uffici pubblici e privati e le agenzie di ogni genere, gli studi professionali.

Destinazione Turistico ricettiva: vi entrano 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, nonché da quanto previsto dalle varianti al PRG per il settore alberghiero denominate Fase 1 e Fase 2.

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

Art. 9 – Cambio della destinazione d'uso

Si definisce cambio di destinazione d'uso la modifica di categoria funzionale tra quelle di cui al primo comma dell'articolo precedente.

1. Il cambio di destinazione d'uso si distingue con l'esecuzione di opere a ciò preordinate oppure senza l'esecuzione di opere a ciò preordinate:
 - a) il cambio di destinazione d'uso con opere a ciò preordinate è soggetto a titolo abilitativo edilizio;
 - b) il cambio di destinazione d'uso senza opere a ciò preordinate non è soggetto a titolo edilizio abilitativo, ma a semplice denuncia di attività edilizia libera.
2. In entrambi i casi di cui al comma precedente, 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. Dovrà inoltre essere dimostrata l'esistenza degli spazi destinati agli standards (*parcheggi*) previsti dalla normativa vigente in riferimento alla nuova destinazione d'uso, tali spazi debbono essere già esistenti al momento del cambio di destinazione ed essere già attrezzati e funzionali allo scopo.
3. I cambi di destinazione d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, in caso di maggiore onere o maggior carico urbanistico, sono comunque soggetti alla disciplina onerosa generale degli interventi edilizi.

TITOLO TERZO – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 10 – Opere non soggette a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire.

1. Gli interventi qui di seguito richiamati possono essere eseguiti senza titolo abilitativo. Sono comunque sottoposti alle eventuali altre norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ed in particolare a quelle contenute nel D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.
2. Gli interventi riconducibili a quanto richiamato al comma precedente sono:
 - a) mutamenti d'uso senza opere all'interno delle stesse categorie, 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;
 - c) opere eseguite dal Comune;
 - d) le protezioni stagionali quando non disciplinate dalla successiva lettera h) e dal Regolamento comunale inerente mezzi pubblicitari, tende ed arredi;
 - e) opere eseguite da Amministrazioni pubbliche in conformità all'articolo 81 del D.P.R. 24 luglio 1977 n° 616 nonché dall'art. 7 del D.P.R. n° 380/2001;
 - f) opere di ripristino 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 o del conduttore, anche per quanto riguarda la consistenza del pericolo, dovranno rispettare in ogni loro parte le caratteristiche della preesistente costruzione. E' però fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione al Dirigente dell'effettuazione dei lavori e di presentare, entro venti giorni dal loro inizio, domanda di permesso di costruire, denuncia di inizio attività o relazione asseverata, secondo le modalità stabilite nei successivi articoli del presente Regolamento;
 - g) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, a miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere;
 - h) attività di agricoltura e di sistemazione dei giardini comprese le protezioni stagionali di piante e coltivazioni;
 - i) l'abbattimento di specie arboree ed arbustive ai fini produttivi e/o connesso all'attività agricola ed in genere quella rientrante nella manutenzione dei giardini e degli spazi verdi ad eccezione degli esemplari arborei significativi e dei giardini storici vincolati o nelle aree sottoposte ad altro vincolo;
 - j) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;
 - k) scavo per sottoservizi in area privata;
 - l) avvisi pubblicitari provvisori con durata massima di esposizione di sessanta giorni (manifesti, striscioni, bacheche mobili), fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. n° 285/1992, dal D.P.R. n° 495/1992 nonché dal Regolamento comunale inerente mezzi pubblicitari, tende ed arredi;
 - m) baracche di cantiere;
 - n) interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea legati solo all'attività di cantiere.

Art. 11 – Attività edilizia libera - manutenzione ordinaria

1. Ferme restando le disposizioni concernenti la tutela dei luoghi e degli edifici ed in particolare quelle contenute nel D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. nonché le eventuali norme più restrittive del Piano Regolatore o dei Piani Urbanistici Attuativi, possono essere realizzati senza titolo abilitativo edilizio, ma con semplice denuncia, e salve le precedenti disposizioni per i cambi d'uso, gli interventi di manutenzione ordinaria.

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, nonché quelli volti alla 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. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- l'installazione di arredi così come definiti nel "*Regolamento comunale inerente i mezzi pubblicitari, tende e arredi – approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 10 del 27/02/2006*", quali tende, ombrelloni, fioriere;
- l'installazione di gazebi con copertura non a tenuta d'acqua;
- l'installazione di pompeiane con eventuale copertura permeabile ombreggiante;
- l'installazione di strutture per il ricovero delle auto con copertura non a tenuta d'acqua;
- l'installazione di una "*casetta di legno*" da giardino anche staccata dall'edificio principale delle dimensioni massime di mq. 6,00 e di altezza massima pari a ml. 2,50;

(l'altezza della "casetta di legno" è riferita alla linea di colmo del tetto, incluso un eventuale basamento, calcolata rispetto alla quota zero del fabbricato) nel numero massimo di una casetta per unità abitativa, escluse le palazzine a condominio;

- la tinteggiatura e pulitura esterna, ripresa di intonaci e tinte esistenti;
- la tinteggiatura, dipintura e rifacimento degli intonaci interni;
- la pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni e delle canne fumarie, delle tinte o delle tecnologie;
- bonifica bellica;
- il rifacimento parziale di rivestimenti esterni;
- la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- la riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e manti di copertura (*tegole e coppi*);
- la riparazione di parti di parapetti e recinzioni;
- la riparazione e sostituzione di rivestimenti di servizi igienici;
- la riparazione e 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;
- il ripasso e la sostituzione della canna palustre dei "Casoni" tipici e delle cavane;
- la realizzazione e riparazione di marciapiedi e pavimentazioni esterni alle abitazioni private;
- l'installazione di cartelli pubblicitari temporanei, fatto salvo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge;
- la collocazione di pedane di legno;
- l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a mc. 13,00, così come previsto dall'art. 17 del D. Lgs. n° 128 del 22 febbraio 2006;
- l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici così come definito al successivo art. 159.

Art. 12 – 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 alle destinazioni d'uso.
2. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:
 - a) Il rifacimento della copertura, senza cambiamento della pendenza delle falde;
 - b) Il rifacimento, comportante anche la realizzazione ex novo, di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - c) la rimozione di lastre di fibrocemento contenenti amianto purché attuata in conformità alle norme igienico - sanitarie e di sicurezza vigenti;
 - d) 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);
 - e) la sostituzione, senza spostamento verticale della quota di calpestio, di strutture orizzontali o suborizzontali con altre, anche utilizzando tecnologie diverse;
 - f) la creazione di nuovi vani per la realizzazione o l'integrazione dei servizi igienico - sanitari o tecnologici (centrale termica, idrica, vano ascensore, ecc.) o vani sussidiari ai vani abitabili, comunque sempre entro l'involucro dell'edificio;
 - g) l'installazione di canne fumarie;
 - h) la realizzazione di condotte di esalazione e aerazione;
 - i) la realizzazione di rivestimenti delle pareti esterne di un edificio ai sensi della L.R. n° 21/1996.
3. 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. 13 – Restauro e risanamento conservativo

1. Si definiscono di restauro e di 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 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.

Art. 14 – 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 D.P.R. n° 380/2001, 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. In tale definizione sono ricompresi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici comprovati da idonea perizia tecnica asseverata.
3. 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 successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma e volume.
4. 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 esistente e comunque nei limiti previsti dalla 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.
5. Nella demolizione e ricostruzione, anche parziale e comunque nella sostituzione di materiali, devono essere tenute presenti, in quanto vincolanti, le norme specifiche di tutela degli edifici, di aggregati urbani o di insiemi di beni, o parti di essi, contenuti negli Strumenti Urbanistici Generali ed Attuativi vigenti nel Comune o adottati alla data della richiesta.
6. Tali ultime norme sono sempre prevalenti sulla definizione di ristrutturazione di cui ai commi precedenti e sono specifiche 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, fatti salvi i casi di inderogabili e comprovati motivi statici.

7. 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 e sedime.

Art. 15 – Ristrutturazione urbanistica

1. Si definiscono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con un 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. 16 – 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 Titolo.
2. Sono comunque da considerarsi di nuova costruzione:
 - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento 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 inedificati;
 - 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, qualifichino 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.
3. Per ampliamento degli edifici 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 esistente.

Art. 17 – Demolizione

1. La demolizione consiste nella soppressione di un volume e comunque di un manufatto esistente.
2. Essa deve 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. 18 – Urbanizzazione ed infrastrutturazione

1. Con i termini urbanizzazione ovvero infrastrutturazione si intendono le opere necessarie ad attrezzare 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.

TITOLO QUARTO – I TITOLI ABILITATIVI – ONEROSITA' E VALIDITA'

CAPO PRIMO – TIPOLOGIE ED EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI

Art. 19 – 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°, del 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 deve essere effettuata direttamente dagli aventi titolo, vale a dire dai soggetti individuati ai successivi artt. 44 e 52 del presente Regolamento.
4. Il titolo verrà intestato o sarà riferito esclusivamente al soggetto richiedente.

Art. 20 – Interventi non soggetti a denunce e istanze

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. 10 e, comunque, ad esempio per i seguenti interventi:
 - a) 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;
 - b) 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 D.P.R. 06/06/2001 n° 380;
 - c) 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;
 - d) caminetti esterni prefabbricati e amovibili;
 - e) 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;
 - f) attività di coltura agricola e di sistemazione dei fondi, comprese le protezioni stagionali di piante e coltivazioni;
 - g) 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;

- h) 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;
 - i) scavi per allacciamenti a sottoservizi;
 - j) avvisi pubblicitari provvisori con durata massima di esposizione di sessanta giorni (manifesti, striscioni, bacheche mobili ecc.), fatto salvo quanto previsto dal D. Lgs. n° 285/1992 e dal D.P.R. n° 495/1992 in tema di circolazione stradale e lo specifico Regolamento Comunale inerente l'installazione di tende ed insegne;
 - k) baracche di cantiere per la durata massima dei lavori;
 - l) interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo per il periodo stagionale o per non oltre 120 giorni, 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 sanitarie, prevenzione incendi, pubblici spettacoli ecc.); l'uso ripetuto per più di un anno, anche con cadenza stagionale, dello stesso suolo e per la medesima attività, peraltro, esclude la precarietà e la temporaneità della stessa costruzione;
 - m) elementi tecnologici quali antenne televisive, parabole satellitari, alloggiamenti per i contatori, salvo il rispetto di specifiche norme di tutela negli edifici vincolati da norme ambientali e/o architettoniche e culturali;
 - n) 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;
 - o) gli allestimenti mobili di pernottamento purché presentino le caratteristiche imposte dall'art. 30, comma 6° della L.R. n° 33/2002 e si trovino nel perimetro definito dagli strumenti urbanistici, dell'attività ricettiva all'aperto.
2. Per le opere suddette, comunque, rimangono necessari gli assenti e le autorizzazioni previste da norme speciali o in ragione del vincolo esistente sull'area o sull'edificio.

Art. 21 – Interventi soggetti a denuncia di inizio attività edilizia libera

1. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:
- l'installazione di arredi così come definiti nel "*Regolamento comunale inerente i mezzi pubblicitari, tende e arredi – approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 10 del 27/02/2006*", quali tende, ombrelloni, fioriere;
 - l'installazione di gazebo con copertura non a tenuta d'acqua;
 - l'installazione di pompeiane con eventuale copertura permeabile ombreggiante;
 - l'installazione di strutture per il ricovero delle auto con copertura non a tenuta d'acqua;
 - l'installazione di una "*casetta di legno*" da giardino anche staccata dall'edificio principale delle dimensioni massime di mq. 6,00 e di altezza massima pari a ml. 2,50; (l'altezza della "*casetta di legno*" è riferita alla linea di colmo del tetto, incluso un eventuale basamento, calcolata rispetto alla quota zero del fabbricato) nel numero massimo di una casetta per unità abitativa, escluse le palazzine a condominio;
 - la tinteggiatura e pulitura esterna, ripresa di intonaci e tinte esistenti;
 - la tinteggiatura, dipintura e rifacimento degli intonaci interni;
 - la pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni e delle canne fumarie, delle tinte o delle tecnologie;
 - bonifica bellica;
 - il rifacimento parziale di rivestimenti esterni;
 - la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - la riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e manti di copertura (*tegole e coppi*);
 - la riparazione di parti di parapetti e recinzioni;
 - la riparazione e sostituzione di rivestimenti di servizi igienici;
 - la riparazione e 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;
 - il ripasso e la sostituzione della canna palustre dei "Casoni" tipici e delle cavane;

- la realizzazione e riparazione di marciapiedi e pavimentazioni esterni alle abitazioni private;
- l'installazione di cartelli pubblicitari temporanei, fatto salvo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge;
- la collocazione di pedane di legno;
- l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a mc. 13,00, così come previsto dall'art. 17 del D. Lgs. n° 128 del 22 febbraio 2006;
- l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici così come meglio definito al successivo art. 159.

Art. 22 – Interventi soggetti a Denuncia Inizio Attività (DIA)

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 al precedente articolo 20, sempre che essi siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del presente Regolamento 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 costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della 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 negoziati 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; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n° 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
 - c) 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 agli immobili realizzati per effetto del suo formarsi. La denuncia è, quanto agli effetti, irrevocabile ed è onerosa ai sensi del successivo articolo 34
 - d) la Denuncia di Inizio Attività non comporta limitazioni dei diritti dei terzi;
 - e) a titolo esemplificativo sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività:
 - opere di manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e nuova costruzione come sopra specificato;
 - eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, con realizzazione di rampe o ascensori esterni ovvero di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;
 - recinzioni, muri di cinta, cancellate;
 - aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - revisione o installazione di impianti tecnologici che si rendono indispensabili sulla base di nuove disposizioni;
 - variante a permesso di costruire come sopra specificato;

- opere costituenti pertinenze, così come definite dal presente Regolamento, non autonomamente utilizzabili di edifici già esistenti la cui cubatura non superi comunque del 20% il volume dell'edificio principale;
- occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- opere di demolizione, riporti di terreno, scavi a carattere permanente per usi non agricoli eseguiti a scopo di sistemazione ambientale;
- piscine scoperte;
- interventi rivolti alla realizzazione di parcheggi da effettuare nei locali siti al piano terreno, ovvero nel sottosuolo dei fabbricati e da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi del secondo comma dell'articolo 9 della legge n° 122/1989.

Art. 23 – 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 D. Lgs. 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 della Soprintendenza sull'intervento ai fini ambientali. Ove tale parere non sia favorevole la Denuncia di Inizio Attività 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 può convocare 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. 24 – Interventi soggetti a Permesso di Costruire (PdC)

1. Sono realizzabili mediante permesso di costruire, salve le disposizioni di cui ai commi 3 e 7 dell'art. 22 del D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380 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 articolo 33.
4. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

Art. 25 – Validità ed efficacia del Permesso di Costruire – voltura 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 dalla data di rilascio del titolo; quello di ultimazione entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di inizio dei lavori.
3. Entrambi i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico – costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso di costruire per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività.
5. Il Comune procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione ed a specifici provvedimenti per le garanzie di corresponsione.
6. Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
7. 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. E' irrevocabile ed oneroso ai sensi del articolo 33 del presente Regolamento.
8. I successori o aventi causa debbono chiedere la variazione dell'intestazione del Permesso di Costruire ed il Dirigente, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa volturazione.
9. La voltura del Permesso di Costruire è ammissibile purché non comporti il frazionamento dello stesso, resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti.

Art. 26 – 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 riguardanti il permesso di costruire.

Art. 27 – 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 D. Lgs. 18 agosto 2000, n° 267 e s.m.i., o di interesse pubblico costituite da soggetti o organizzazioni di diritto pubblico anche in forma societaria, così come definito dall'art. 3, comma 26, del D. Lgs. n° 163/2006;
 - 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 D.P.R. 18 aprile 1994, n° 383 e s.m.i. e delle corrispondenti disposizioni regionali;
 - c) opere pubbliche del Comune deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del Dirigente o come previsto dagli artt. 97 e 98 del nuovo Codice degli Appalti.

Art. 28 – 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 D. Lgs. 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 D.M. 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. 29 – 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 – 1 ter della L. 15 settembre 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 prevista dal D. Lgs. n° 157/2006, 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 2, del citato D. Lgs. n° 157/2006, ad eccezione degli interventi specificatamente previsti dal "Regolamento Comunale per l'allestimento e l'esercizio dei cantieri" e del D. Lgs n° 42/2004 così come modificato dal D. Lgs. n° 157/2006.
5. Ove le opere edilizie vengano realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica 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 di cui all'art. 167, comma 5, del D. Lgs. n° 157/2006.
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. 30 – Richiesta 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. 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. 31 – 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. 32 – 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, calculatore e direttore dei lavori, impresa costruttrice ed eventuali subappaltatori, data di 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 tramite D.I.A. la sussistenza del titolo è provata dalla copia della Denuncia di Inizio Attività da cui risulta la data del ricevimento da parte del Comune, nonché dagli atti di assenso eventualmente necessari, senza interdizioni.

CAPO SECONDO – ONEROSITÀ DEI TITOLI ABILITATIVI

Art. 33 – 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 D.P.R. n° 380/2001 e dal presente articolo.
2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base di apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla Legge Regionale in relazione agli elementi fissati dal citato art. 16 del D.P.R. n° 380/2001.
3. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune prima del rilascio del titolo edilizio, salva l'applicazione del successivo art. 36 quanto alla rateizzabilità.
4. Il contributo relativo al costo di costruzione può essere versato in non più di due rate, l'ultima delle quali va corrisposta contemporaneamente alla data di ultimazione dei lavori e comunque entro il rilascio dell'agibilità.
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 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. 34 – 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 del rilascio del titolo edilizio, salva l'applicazione del successivo art. 36 quanto alla rateizzabilità.

3. Il contributo relativo al costo di costruzione può essere versato in non più di due rate, l'ultima delle quali va corrisposta contemporaneamente alla data di ultimazione dei lavori e comunque entro il rilascio dell'agibilità.

Art. 35 – Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

1. Il soggetto intestatario del 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. La dotazione di parcheggio privato può essere monetizzata entro il limite definito dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n° 10 del 19/02/1998.
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 300 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 l'obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto. Nel caso di costo reale 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 prevedono 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. 36 – Rateizzabilità degli oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione che il soggetto titolare deve versare al Comune sono rateizzabili in non più di due rate, previa istanza scritta, comunque sempre che l'importo complessivo superi i 1.000,00 €.
2. All'atto del pagamento della prima rata il titolare dovrà presentare polizza fidejussoria assicurativa o bancaria a saldo.
3. La polizza fidejussoria potrà essere svincolata al pagamento della rata a saldo.

Art. 37 – 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.

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

Art. 38 – Decadenza del Permesso di Costruire e della D.I.A.

1. I titoli abilitativi edilizi sono soggetti a decadenza secondo quanto previsto nelle norme di legge e agli artt. 25 e 26 del presente Regolamento.
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. 39 – 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 più 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 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. 40 – Procedimento per l'annullamento o per la riduzione 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 del procedimento alla parte interessata ex L. n° 241/1990 e s.m.i., assegnando un 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.

Art. 41 – 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 del 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. 42 – I diritti di 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. 43 – Informativa ai terzi ed apporto procedimentale

1. I terzi, identificati come da articolo precedente, possono accedere direttamente, o per 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 QUINTO – I PROCEDIMENTI EDILIZI E LE CERTIFICAZIONI

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

Art. 44 – 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'utente, 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. 45 – Titolarietà 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 successorie, sono apportate dallo Sportello Unico a seguito di esibizione della prova scritta del presupposto della variazione richiesta.

Art. 46 – 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 sottoelencata 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 eliografia o simile e piegati nelle dimensioni UNI di cm. 21 x 29,7, in triplice copia (quattro copie se l'intervento proposto ricade in zona soggetta a vincolo ambientale/paesaggistico) e su supporto magnetico in formato DWG o DXF.
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;
 - b) allegato A) con le generalità e codice fiscale del richiedente e del progettista, nel caso di Società o Ente devono essere indicate le generalità e il codice fiscale della stessa e del legale rappresentante;
 - c) dimostrazione della titolarità del richiedente mediante presentazione della fotocopia integrale dell'atto d'acquisto o della successione o altro, ovvero autocertificazione ai sensi del D.P.R. n° 445/2000 con indicati gli estremi dell'atto (il numero di registrazione dell'Ufficio Registro, Notaio, Repertorio etc.). Nei casi di affittuario, copia del contratto di affitto e autorizzazione del proprietario;
 - d) dichiarazione in carta semplice confermatrice della titolarità;
 - e) attestazione/ricevuta versamento diritti sanitari, in originale o fotocopia, se il progetto è soggetto a parere del Responsabile Sanitario, autocertificazione di conformità del progetto alle norme igienico sanitarie di cui al comma 1 art. 20 (R) D.P.R. 380/01;
 - f) copia della avvenuta richiesta di autorizzazione all'allacciamento alla rete fognaria o dell'autorizzazione allo scarico e /o domanda di autorizzazione per lo scarico in superficie;
 - g) autocertificazione epoca dell'abuso edilizio per le richieste di sanatoria a regime;
 - h) estratto autentico di mappa o frazionamento rilasciato dall'Agenzia del Territorio in data non inferiore a 6 mesi, del lotto interessato dal progetto;
 - i) estratti strumenti urbanistici vigenti e adottati della zona dell'intervento;

- j) relazione tecnica illustrativa contenente anche la dimostrazione della congruenza edilizia (verifica possibilità edificatoria);
 - k) grafici in triplice copia (quattro copie se trattasi di zona soggetta a vincolo Ambientale e Paesaggistico) firmati dal progettista e dal richiedente;
 - l) tavola comparativa con evidenziate con i colori convenzionali (giallo demolizioni e rosso costruzioni) le opere da eseguire;
 - m) adempimenti ai fini della L. 13 del 09/01/1989;
 - n) documentazione fotografica;
 - o) relazione geotecnica e geologica (per nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni totali);
 - p) progettazione degli impianti;
 - q) computo metrico estimativo delle opere da eseguire, con l'applicazione dell'elenco prezzi pubblicato dalla C.C.I.A.A. di Treviso, con evidenziato il codice di riferimento, o in alternativa contratto d'appalto od offerta vincolante, debitamente registrato;
 - r) Valutazione di Incidenza Ambientale (se ambito S.I.C. o Z.P.S.) in n° 3 copie;
 - s) parere preventivo dei VV. FF.;
 - t) autorizzazione Amministrazione Provinciale;
 - u) certificato I.P.A. art. 88 L.R. 61/85;
 - v) dichiarazione provante connessione con esigenze del fondo;
 - w) autorizzazioni/Nulla Osta del Genio Civile Regionale;
 - x) autorizzazioni ex art. 55 Codice della Navigazione;
 - y) 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 ecc.);
 - z) ogni altro elaborato atto a consentire un'esatta, completa ed univoca valutazione delle opere progettate;
 - aa) Relazione Paesaggistica in duplice copia ai sensi del D.P.C.M. del 12/12/2005.
7. Le dichiarazioni debbono essere sottoscritte, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del 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 dovranno essere indicati gli 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 una ulteriore copia 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 dei servizi.
 13. Le tavole comparative devono indicare in colore rosso indelebile la costruzione ed 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 ricadenti su aree SIC o ZPS o, in alternativa, attestazione (resa da tecnico qualificato) della non necessità.

Art. 47 – Documenti da allegare alla comunicazione/asseverazione di 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 dal D.P.R. n° 412/1993

nonché dalle successive modificazioni ed integrazioni introdotte dal D. Lgs. n° 192/2005, 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 della Legge ed entro lo stesso termine dev'essere prodotta denuncia di opere in cemento armato, normale e precompresso e delle strutture metalliche, ai sensi della L. n° 5 novembre 1971, n° 1086 e s.m.i. .
3. Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.) ai sensi dell'art. 20 del D. Lgs. n° 251 del 06/10/2004.

Art. 48 – 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 definito dal provvedimento istitutivo dello Sportello Unico (delibera G.C. n° 66 del 08/03/2007) e dal relativo Regolamento ed è informata ai principi della concertazione, 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 L. n° 241/1990 e s.m.i.. L'esame delle domande si svolge secondo i criteri di cui al precedente art. 31.
3. Entro il termine di cui all'art. 20 del D.P.R. n° 380/2001 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. n° 380/2001, 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, dal 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 L. n° 241/1990 e s.m.i.. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali si applica il D. Lgs. n° 490/1999 e il D. Lgs. n° 42/2004.
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'art. 14 del D.P.R. n° 380/2001 ed all'art. 29 del presente Regolamento.
8. Nel caso in cui l'intervento edilizio risulti in contrasto con le vigenti disposizioni legislative previste in materia o a quanto previsto dal presente Regolamento o dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, il responsabile del procedimento, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente al richiedente, ai sensi dell'art. 10 bis della L. n° 241/1990 e s.m.i., i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, il richiedente può presentare per iscritto le proprie osservazioni, eventualmente corredate da documenti. La comunicazione di cui al primo periodo interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla

scadenza del termine di cui al secondo periodo. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale.

Art. 49 – Rilascio del Permesso di Costruire

1. Il provvedimento finale, che lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Dirigente o dal Responsabile dell'Ufficio entro quindici giorni dalla proposta di cui al 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.
6. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa.
7. Con decorrenza 01 gennaio 2009, in attesa dell'emanazione dei provvedimenti attuativi di cui all'art. 4, comma 1, del D. Lgs. 19 agosto 2005, n° 192, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla certificazione energetica dell'edificio, così come previsto dall'art. 6 del citato decreto legislativo n° 192/2005, nonché delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche.
8. Con decorrenza 01 gennaio 2009, per gli edifici di nuova costruzione, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq., la produzione energetica minima è di 5 kW.

Art. 50 – 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 inoltro da parte dell'interessato della richiesta di intervento sostitutivo regionale di cui all'art. 21 del D.P.R. n° 380/2001 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. 51 – 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 preposte, ogni qual volta le stesse ne facciano legittima richiesta.
2. Una copia del titolo abilitativo dev'essere conservata presso il cantiere di lavoro in cui si eseguono le opere autorizzate come disposto al precedente articolo 32.

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

Art. 52 – 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. 44 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. 22 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 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. 53 – Documenti da allegare alla Denuncia di Inizio Attività e all'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 annui, 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 al comma precedente, 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. 46 a riguardo del permesso di costruire; valgono anche per la denuncia le disposizioni dei precedenti artt. 48 e 49.

Art. 54 – 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 Denuncia di Inizio Attività.
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 di Inizio Attività 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 ed al progettista 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 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 abilitato deposita la 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 D.P.R. n° 380/2001.

Art. 55 – 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. 23 del presente Regolamento, al fine di conseguire il parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

Art. 56 – Esibizione del titolo

1. La prova della Denuncia di Inizio Attività perfezionatasi negli effetti, costituita nei modi di cui al precedente art. 32, 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 preposte, 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. 57 – 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 Denuncia di Inizio Attività 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 prodotti.
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. 58 – 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, dev'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 planimetriche;
 - f) l'indagine geotecnica e i relativi risultati, redatta da 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 ecc.);
 - h) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordonate, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote ecc.;
 - i) progetto, in scala 1:200, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi ecc.);
 - j) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;
 - k) le norme tecniche di attuazione;
 - l) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
 - m) il capitolato e il preventivo sommario di spesa;
 - n) parere preventivo del competente Consorzio di Bonifica.
2. Per quanto non indicato nel presente articolo dovranno essere inoltre presentati gli elaborati previsti dalla nuova legge urbanistica regionale n° 11/2004, in particolar modo agli artt. 19, 20 e 21.

Art. 59 – Iniziativa e contenuti, scomputo delle opere

1. Il Piano Urbanistico Attuativo può essere di 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 s.m.i.;
 - b) del piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n° 167 e s.m.i.;
 - c) del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della Legge 22 ottobre 1971, n° 865 e s.m.i.;
 - d) del piano di recupero di cui all'articolo 28 della Legge 5 agosto 1978, n° 457 e s.m.i.;
 - e) del piano ambientale di cui all'articolo 27 della Legge Regionale 16 agosto 1984, n° 40 e s.m.i.;
 - f) del programma integrato di cui all'articolo 16 della Legge 17 febbraio 1992, n° 179 e s.m.i.; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica 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'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso delle aree dimesse, degradate, inutilizzate, anche con il completamento dell'edificato.
2. I piani attuativi sono attuati dagli aventi titolo anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi ai sensi dell'articolo 21 della Legge Regionale n° 11/2004.
3. 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. 60 – 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 Servizi Tecnici. Qualora il Piano sia di iniziativa privata la Giunta Comunale, entro il termine di novanta 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 L.R. n° 11/2004.
7. Per i programmi integrati può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui alle specifiche norme di legge.
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 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 L.R. n° 11/2004.

Art. 61 – I comparti edificatori

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

2. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione 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. 62 – 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.
2. Possono essere evase le richieste presentate in forma scritta apposito modulo debitamente compilato, predisposto dall'Ufficio comunale preposto.

Art. 63 – 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 assensi prima del rilascio del titolo.
3. In caso di presentazione di Denuncia di Inizio Attività gli atti di cui al precedente comma devono invece essere posseduti e allegati sin dal deposito della Denuncia.

Art. 64 – Certificato di destinazione urbanistica

1. Il Responsabile dello Sportello Unico rilascia entro trenta giorni, a seguito di domanda presentata su appositi moduli bollati in forma scritta, a cui va allegato un estratto di 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 e delle principali norme riferite all'immobile di cui all'istanza. Per il ritiro del Certificato vanno corrisposti i diritti di segreteria e i valori bollati 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 SESTO – COMPETENZE E RESPONSABILITA' – COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE INTEGRATA

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

Art. 65 – 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. 66 – 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 e del procedimento solo per determinati 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 – COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE INTEGRATA – CONFERENZA DI SERVIZI – ACCORDI DI PROGRAMMA

Art. 67 – Attribuzioni della Commissione Edilizia Comunale Integrata - CECI

1. La CECI è convocata per la valutazione dei progetti insistenti in ambito tutelato ai sensi del D. Lgs. 42/04, allo scopo del rilascio delle autorizzazioni ambientali di cui al Testo Unico delle Disposizioni Legislative in materia di Beni Ambientali e Culturali.
2. I pareri resi dalla Commissione, nel caso di progettazione in ambito tutelato come sopra individuato, sono obbligatori e non vincolanti. La Commissione esprime valutazioni di natura estetico - compositiva. Può prescrivere particolari soluzioni costruttive o modalità di finitura per le opere oggetto di giudizio, anche allo scopo di garantirne un migliore inserimento all'interno dell'ambiente circostante.
3. Il Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata o anche su richiesta del responsabile dell'istruttoria, può richiedere alla Commissione Edilizia dei pareri, non vincolanti, nel merito di trasformazioni urbanistico-edilizie del territorio o usi dello stesso, necessitanti ulteriori livelli di approfondimento stante la complessità o le particolarità, anche qualora gli stessi non insistano in ambito tutelato.
4. La Commissione Edilizia può anche essere sentita nel merito di proposte di modificazione del presente Regolamento Edilizio.

Art. 68 -Formazione della Commissione Edilizia Comunale Integrata

1. La CECl è composta di un membro di diritto e di tre membri elettivi, di cui due esperti in materia di bellezze naturali e tutela ambientale, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 63/94. La nomina di un membro elettivo è riservata alla Minoranza consiliare.
2. E' componente di diritto della Commissione Edilizia Comunale:
il Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata (o suo delegato) che ha funzione di Presidente della Commissione.
3. I membri elettivi vengono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, sulla base di curriculum e competenze documentate in materia di bellezze ambientali e naturali. La documentazione in materia di bellezze naturali e ambientali è necessaria per la nomina dei due esperti. I due membri elettivi esperti di bellezze naturali e tutela ambientale devono essere laureati in architettura, urbanistica, ingegneria, agraria e materie ambientali o artistico-mumentali o equipollenti; il terzo deve essere tecnico abilitato del ramo edilizio.
4. Il Consiglio Comunale ha altresì la facoltà di nominare un membro elettivo supplente, sentiti i Capigruppo.
5. I membri elettivi durano in carica fino allo scadere del Consiglio Comunale che li ha nominati e comunque non oltre anni cinque a datare dall'esecutività della delibera di nomina e non sono immediatamente rieleggibili (tale divieto si estende anche ai professionisti associati al componente della Commissione). Nel caso di mancato rinnovo dei membri elettivi della Commissione Edilizia entro i termini di cui sopra, i componenti esercitano comunque le loro funzioni, fino alla nomina dei successori.
6. Non può far parte della Commissione Edilizia chi sia parente di primo e secondo grado, affine di primo grado, adottato o adottante di altro membro della Commissione Edilizia.
7. Alle sedute della Commissione Edilizia assiste, in qualità di Segretario verbalizzante e senza diritto di voto, un dipendente dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata delegato dal Dirigente. In caso di assenza del Segretario, il Presidente, incarica uno dei presenti della verbalizzazione della seduta.
8. Alle sedute della Commissione Edilizia partecipa altresì, in qualità di relatore, e senza diritto di voto (salvo il caso in cui risulti delegato dal Dirigente a rappresentarlo in quanto membro di diritto) il responsabile dell'istruttoria delle pratiche edilizie sottoposte all'attenzione della Commissione.
9. Ai membri elettivi della Commissione Edilizia spetta un gettone di presenza la cui entità è stabilita dal Consiglio Comunale in occasione della nomina.

Art. 69 – Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale Integrata

1. La Commissione Edilizia si riunisce su convocazione del Presidente, ogni qual volta questi lo ritenga opportuno in relazione all'attività istruttoria dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata.
2. L'avviso di convocazione deve pervenire ai componenti della Commissione Edilizia almeno cinque giorni prima della seduta e può essere recapitato: tramite messo comunale, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, a mezzo fax o anche per posta elettronica.
3. Qualora il Consiglio Comunale abbia nominato anche un membro elettivo supplente, della convocazione della seduta viene data comunicazione anche a questi.
4. I due membri elettivi titolari sono tenuti a dare comunicazione della eventuale impossibilità a partecipare alla seduta entro i tre giorni precedenti alla stessa, in modo tale da consentire la convocazione del membro supplente entro le 48 ore precedenti alla seduta. L'avviso di convocazione definitiva al membro elettivo supplente avviene a mezzo fax o per posta elettronica.
5. Le sedute della Commissione Edilizia non sono pubbliche.
6. La Commissione è regolarmente costituita quando sono presenti:
 - il Presidente (il Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata o suo delegato);
 - almeno due dei membri elettivi.
7. Qualora uno dei componenti elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale lo dichiara decaduto e provvede alla sua sostituzione. Il Consiglio Comunale sostituisce anche quei componenti che, per qualsivoglia motivo, non possano più rivestire l'incarico (morte, dimissioni, incompatibilità ai sensi del precedente art. 16,

- ecc). I componenti subentranti restano in carica fino al termine del mandato dell'intera commissione.
8. I pareri della Commissione Edilizia sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti. La votazione è palese. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.
 9. La Commissione Edilizia può effettuare sopralluoghi e svolgere tutte le attività utili al fine di acquisire gli elementi necessari per una più completa valutazione delle opere sulle quali è chiamata a esprimere parere.
 10. Il parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. I membri della Commissione Edilizia presenti a ciascuna seduta, sottoscrivono gli elaborati costituenti ogni progetto visionato.
 11. Il Segretario è tenuto a redigere un verbale per ciascuno dei progetti visionati dalla Commissione, riportante il parere della medesima e sottoscritto dal Presidente e dal Segretario stesso.
 12. Quando la commissione tratti uno o più progetti sui quali vi siano interessi di uno dei suoi membri, questi, se presente, è tenuto a dichiarare la propria posizione e ad abbandonare temporaneamente i lavori, non potendo né esaminare né esprimersi sui medesimi. Nel verbale della seduta ne viene presa nota. Alla valutazione del progetto devono comunque presenziare un numero di membri tale da garantire la regolare costituzione della Commissione.
 13. I componenti della Commissione sono tenuti a mantenere il segreto sui lavori della stessa.

Art. 70 – 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 precedente 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 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 e di settore.

Art. 71 – 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 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 L. n° 241/1990 e s.m.i. nonché dalla Legge Regionale n° 11/2004.

Art. 72 – Accordo di programma

1. Per la definizione e la realizzazione di programmi di 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'art. 34 del D. Lgs. n° 267/2000 e s.m.i. 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'art. 34 del D. Lgs. n° 267/2000 e s.m.i., come specificato e integrato da quanto previsto dalla L.R. 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 di programma 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. 73 – 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 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 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 la responsabilità o le attribuzioni, se non nel caso in cui la differenziazione derivi da norme di legge o dal presente Regolamento.

Art. 74 – Obbligo di comunicazione delle variazioni

1. Qualsiasi variazione personale dei soggetti indicati all'articolo precedente 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. 75 – 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 SETTIMO – ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

CAPO PRIMO – MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

Art. 76 - 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.
2. Ove i lavori comportino 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 direttore dei lavori dimissionario dovrà presentare idonea relazione tecnica asseverante lo stato dei lavori da lui diretti. Il nuovo direttore dei lavori dovrà firmare per accettazione, oltre alla relazione di cui sopra, anche 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. 77 – Tempistica degli interventi – Lavori di preparazione del cantiere

1. Il titolare dell'abilitazione edilizia e il direttore dei lavori devono comunicare allo Sportello Unico tramite asseverazione, 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 quali date di inizio dei lavori la data del rilascio del titolo edilizio e quale data di ultimazione quella massima prevista dal titolo stesso (tre anni dalla data di rilascio).
3. Nel luogo dei lavori, all'esterno del cantiere, dev'essere esposto un cartello leggibile recante le indicazioni di cui al precedente art. 32.
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 titolo abilitativo o alla denuncia di inizio attività, così come disposto nel presente Regolamento.

Art. 78 – Inizio e termine dei lavori edilizi

1. 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. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

2. La data di inizio dei lavori coincide con la data indicata nell'asseverazione di inizio lavori di cui all'articolo precedente, ovvero dalla data di rilascio del titolo stesso.
3. Nel caso di opere di urbanizzazione l'inizio dei lavori coincide con la data del sopralluogo contestuale con il Dirigente del Settore Servizi Tecnici e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione sottoscritta.
4. 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.
5. 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 contenere l'indicazione del domicilio e/o della sede legale.

Art. 79 – 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 al Settore Servizi Tecnici 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. L'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, l'Ufficio competente può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una cauzione, così come previsto dal Regolamento per l'Allestimento e l'esercizio dei cantieri, e 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, escutendo, se del caso, parte dell'intera polizza.

Art. 80 – 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. 81 – 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 difforme dal progetto approvato o presentato, ad esclusione di quelle indicate nel successivo art. 83, 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 immediatamente dopo l'accertamento;
 - va notificata nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile, a mezzo di 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 Locale 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 ad 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. 82 – 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, D. Lgs. n° 528/1999, L. n° 248/06 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 provvisorie vanno applicati rigorosamente i disposti di cui alle norme citate al primo comma.

Art. 83 – 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 essere proposte con denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n° 380/2001.
3. La variante osserverà i tempi per l'ultimazione dei lavori previsti dal titolo abilitativo originario.
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 della dichiarazione di fine lavori.

Art. 84 – Collaudo e certificato di agibilità

1. Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 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, entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n° 380/2001, 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 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del R.D. n° 652/1939 e s.m.i.;
 - b) copia del certificato di collaudo statico delle opere strutturali con avvenuto deposito presso il competente ufficio ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.;

- c) dichiarazione del richiedente il 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 del D.P.R. n° 380/2001 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 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., dell'art. 1 della L. 10/1991 e s.m.i. e della L. n° 46/1990;
 - e) dichiarazione di conformità alle opere realizzate rispetto alla documentazione presentata in riferimento al contenimento del consumo energetico di cui alla L. n° 10/1991 e s.m.i. e dell'art. 125 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. e relativi progetti se dovuti;
 - f) certificato di prevenzione incendi di cui alla normativa vigente (L. n° 966/1965) secondo le procedure e le modalità di cui al D.P.R. n° 37/1998 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. n° 37/1998 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 al controllo dei Vigili del Fuoco sottoscritta dall'avente titolo;
 - g) comunicazione di fine lavori;
 - h) 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 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., della L. n° 13/1989 e D.M. LL.PP. n° 236/1989;
 - i) vincolo di destinazione d'uso o asservimento ad uso pubblico se dovuto;
 - j) copia del versamento a saldo dell'importo degli oneri rateizzati;
 - k) copia parere favorevole ispezione igienico sanitaria per il rilascio del permesso di usabilità se dovuto;
 - l) l'autorizzazione allo scarico;
 - 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 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. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità.
 4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. n° 380/2001.
 5. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
 6. 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 dei Lavori e della Ditta esecutrice.
 7. Per i Piani Urbanistici Attuativi il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla rispettiva convenzione.
 8. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio, o parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n° 1265 e s.m.i..

Art. 85 – 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 extraalberghiero l'agibilità rilasciata a seguito di domanda di condono edilizio, se tale domanda è anteriore all'entrata in vigore della L.R. n° 33/2002, 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, purché sussista un'altezza di almeno ml. 2,40 per le camere ed i locali di stabile permanenza delle persone e almeno di ml. 2,20 per gli accessori i requisiti di altezza di cui all'art. 24 della citata legge Regionale.
2. Per le strutture ricettive extraalberghiere adibite o da adibire alle destinazioni di cui alle lettere c) e f) dell'art. 25 della L.R. n° 33/2002, 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.

Art. 86 – 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. 87 – Vigilanza sulle costruzioni

1. Lo Sportello Unico, anche tramite la Polizia Locale 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 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. 88 – 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. 89 – 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 garantire 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. 90 – Soluzioni tecniche alternative

1. Ogniqualevolta 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 nella norma di riferimento.

Art. 91 – 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° 13/89 e s.m.i..

Art. 92 – Prescrizioni 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° 164/1956, 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 L.R. n° 7/2003.
6. Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse su richiesta, dal Dirigente di Settore o dallo Sportello Unico.

TITOLO OTTAVO – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

CAPO PRIMO – DIRETTIVE DI CARATTERE GENERALE

Art. 93 - 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 ecc.) 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.

CAPO SECONDO – CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 94 - Patii

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

Art. 95 - Cortili

1. Si definisce cortile lo spazio, delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, come definiti al successivo art. 122. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma della superficie delle pareti che li circondano, comprese le superfici degli eventuali muri di cinta. La distanza minima tra pareti opposte deve essere quella stabilita dalle norme delle relative zone residenziali per distanze tra i fabbricati.

Art. 96 - Lastrici solari

1. I lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma della superficie delle pareti che li circondano, comprese le superfici degli eventuali muri di cinta.

Art. 97 - Cavedi

1. Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori a:
 - fino a ml. 8,50 di altezza: area mq. 12,00; lato minore ml. 3,00; diametro ml. 4,50;
 - da ml. 8,50 di altezza sino a ml. 12,50; area mq. 16,00; lato minore ml. 4,00; diametro ml. 4,50.
2. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed un'efficace ventilazione;
3. La base del cavedio dev'essere facilmente accessibile onde consentire la pulizia.

Art. 98- Costruzioni accessorie

1. Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale. Le superfici utili di dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo dell'indice di utilizzazione.
2. Non rientrano nelle disposizioni del presente articolo le "cassette di legno da giardino" di cui all'art. 11.

Art. 99 - 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 che si aprano 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 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. 100 - 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, centro benessere, palestre, cantine di degustazione ecc.
2. Valgono le disposizioni di cui alla deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n° 1887 del 27/05/1997.

CAPO TERZO – ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 101 - Decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano secondo le indicazioni di cui all'Allegato A 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 si configuri un deturpamento dell'ambiente, il Dirigente del Settore competente o 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. 153.

Art. 102 - 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 ecc., la rimozione di oggetti, depositi e materiale, 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. 103 - 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., qualsiasi oggetto la cui proiezione ricada sul suolo pubblico, è soggetta al canone per la occupazione di suolo pubblico e deve essere pertanto ottenuta la relativa concessione da parte dell'Amministrazione Comunale.
 - a) sono sempre consentiti, limitatamente alla ZTO 'A', purché non superiori a cm. 10;
 - b) per le restanti zone del territorio comunale, 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 ml. 1,50;
 - c) oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, fino alla concorrenza massima di sporgenza di ml. 1,50.
2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 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 ml. 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 sull'installazione di tende ed insegne.
 - 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 non inferiore a ml. 5,00 qualora la strada sia sprovvista di

marciapiede e ad un'altezza non inferiore a ml. 3,00 ove la strada sia provvista di marciapiede, fatte salve eventuali deroghe per edifici vincolati o all'interno del Centro Storico.

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. 104 - Portici

1. I portici di interesse storico architettonico, tipologico e documentale devono essere conservati e restaurati in tutte 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 e le modalità 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 di ml. 2,00 mentre l'altezza non dev'essere inferiore a ml. 2,70.
6. L'ampiezza dei portici ad uso privato non deve essere inferiore a ml. 1,00.

Art. 105 - Aree scoperte e superfici permeabili

1. Nelle zone A ed E e nelle zone con vincolo storico ed ambientale, nonché nelle aree di pertinenza degli edifici di carattere storico documentale, le aree scoperte di pertinenza degli edifici sono soggette, salve le diverse disposizioni dello Strumento Urbanistico, alle seguenti prescrizioni:
 - a) non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte inerbate che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentale, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, carrabili e di posti auto purché drenanti;
 - b) le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentale dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari; detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

Art. 106 - Alberature

1. Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde arborato, secondo i disposti del Codice Civile.
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.
3. Nel caso in cui il proprietario o l'avente titolo intenda procedere all'abbattimento di piante o alberi ricedenti all'interno di aree vincolate, quali "beni paesaggistici ed ambientali" o relativa ad immobili vincolati quali "beni culturali"; dovrà presentare apposita istanza di denuncia di attività edilizia libera la quale dovrà ottenere la prevista autorizzazione ambientale ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i..

Art. 107 - 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 realizzata nel rispetto del Codice della Strada 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 Locale e del Settore Servizi Tecnici ed a totale carico della Ditta richiedente.
4. Tra le uscite di autorimesse e/o passi carrai e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, impianti sportivi, cinema ecc.) deve sempre intercorrere una distanza minima di almeno ml. 10,00 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. 5,00 rispetto al punto d'immissione, sempre che le uscite stesse non siano munite di cancello con apertura elettrica 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 interrate o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tutte le rampe debbono terminare almeno ml. 4,00 prima del punto di 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 normativa vigente ed autorizzati dal Comune.
8. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici l'accesso è consentito da quello di minor traffico.
9. L'accesso con più passi carrabili è consentito quando risulti giustificato da esigenze di viabilità sia interna che esterna.
10. 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. 5,00 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 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.
11. 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. 108 - Marciapiedi e percorsi ciclabili

1. Per le nuove costruzioni il Sindaco può imporre la costruzione del marciapiede fino alla larghezza massima di ml. 2,00 a cura del titolare della concessione, indicando gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive. Il Sindaco fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. Per le zone di nuova formazione i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria il cui onere è a carico del lottizzante.
2. Nel caso in cui l'edificio sorga arretrato al limite del suolo pubblico l'area compresa tra questo e l'edificio, qualora non venga recintata per essere riservata all'uso privato, deve essere

pavimentata a cure e spese del proprietario frontista secondo le modalità del comma precedente.

3. Le opere di manutenzione dei marciapiedi per tutti i guasti e deterioramenti, che non siano causati direttamente dal proprietario frontista, sono a carico del Comune, salvo rivalsa nei confronti di eventuali responsabili. Nelle zone storiche ed in quelle sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
4. 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.
5. E' consentito ridurre la larghezza minima dei percorsi pedonali a ml. 1,00 solo nei casi di accessi a edifici e/o attrezzature private.
6. 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. 109 - 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.

Art. 110 - Strutture per la protezione di posti auto site negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici

1. E' consentita l'installazione di strutture di copertura, non a tenuta d'acqua, per la protezione da fenomeni atmosferici o dalla resina, di posti auto negli spazi scoperti di pertinenza di edifici.
2. Il titolo abilitativo per l'installazione di queste strutture di copertura dev'essere presentato 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 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. n° 33/2002.
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 ml. 2,70 per posto auto e la profondità di ml. 5,50 ed un'altezza compresa fra un minimo di ml. 2,20 ed un massimo di ml. 2,70 fatte salve le norme previste dalla L. n° 13/89;

- l'ancoraggio a terra dovrà garantire caratteristiche di stabilità e sicurezza;
 - la copertura dovrà essere realizzata in rete plastificata forata del tipo antigrandine;
 - la sommità della struttura può essere realizzata anche con un grigliato ligneo a condizione che l'eventuale copertura sia sempre costituita da rete plastificata antigrandine;
9. 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.
 10. Trattandosi di strutture che non determinano superficie coperta e volume, le stesse, consideratane l'amovibilità, possono essere poste anche sul confine di proprietà.
 11. 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.
 12. Qualora le strutture siano poste lungo aree pubbliche o lungo la viabilità pubblica, dovranno essere attuate idonee soluzioni atte a mascherarle in modo adeguato.
 13. L'eventuale attacco alla facciata dell'edificio delle strutture di sostegno non deve sovrapporsi all'apparato decorativo dell'edificio.
 14. Le installazioni non devono comunque essere di ostacolo alla mobilità o creare difficoltà alla circolazione di veicoli e delle persone.

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

CAPO PRIMO – PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art. 111 - Igiene del suolo e del sottosuolo

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, devono essere garantite la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole d'arte del costruire e le prescrizioni del Regolamento di igiene vigente. In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno. È vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo siano state riconosciute dal sanitario dell'A.S.L. e dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 112 - 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. 113 - Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità. I locali al piano terreno degli edifici, qualora non esista un volume aerato sottostante con un'altezza non inferiore a cm 50, devono avere il piano di calpestio sopraelevato dal piano stradale di almeno cm 50 per quelli classificati dal successivo art. 121 alla categoria A1 e almeno cm 15 per quelli di categoria A2. Il Sindaco, su parere conforme della commissione edilizia, può consentire che la quota del piano di calpestio del piano terreno degli edifici sia indipendente da quella stradale in tutti i casi in cui le caratteristiche altimetriche del terreno rendano difficilmente applicabile la norma di cui al comma precedente.

Art. 114 - Isolamento termico

1. Particolari accorgimenti devono essere adottati al fine di realizzare un idoneo isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui alla L. n° 10/91 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 dalle 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. 115 - Isolamento acustico

1. Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico nei locali abitabili. In ogni caso lo spessore (comprensivo di tutti i materiali di finitura) delle strutture tra unità immobiliari diverse non deve essere inferiore a cm 30 per quelle orizzontali e a cm 25 per quelle verticali. Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni all'edificio.

Art. 116 – Stabilità delle costruzioni

1. Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

Art. 117 - 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. 118 – Provvedimenti per costruzioni pericolanti

1. Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituiscano pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
2. Il Sindaco, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
3. Quando si tratti di denuncia formale presentata da privati può essere richiesta una relazione statica redatta da un tecnico abilitato.

Art. 119 - 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 dimessi 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 di durata, che abbiano altezza non inferiore a ml. 2,50 e non superiore a ml. 3,00 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. 120 - 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'avvallamento degli Organi di Polizia e vigilanza.

Art. 120 bis – INQUINAMENTO ACUSTICO

1) Documentazione di Impatto Acustico

In occasione della richiesta di permesso di costruire per la realizzazione, la modifica o il potenziamento delle seguenti opere:

- 1. progetti sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale;*
- 2. aeroporti, avio superfici, eliporti;*
- 3. strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade*

locali) secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 285/92 – Nuovo Codice della Strada;

4. discoteche;

5. circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchine o impianti rumorosi;

6. impianti sportivi e ricreativi;

7. ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;

dovrà essere prodotta dai competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere una documentazione di previsione di impatto acustico.

In occasione della richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

a) scuole e asili nido;

b) ospedali;

c) case di cura e di riposo;

d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;

e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui ai punti 1,2,3,4,5,6 e 7 del comma precedente;

dovrà essere prodotta dai competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione.

In occasione della richiesta di permesso di costruire relative a:

1. nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive;

2. postazioni di servizi commerciali polifunzionali;

dovrà essere prodotta dai competenti soggetti titolari dei progetti una documentazione di previsione di impatto acustico.

La documentazione di previsione di impatto acustico per le attività sopracitate che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli previsti dalla normativa deve contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti.

In occasione di richieste di permesso di costruire relative a:

1. edifici adibiti a residenza o assimilabili;

2. edifici adibiti ad uffici o assimilabili;

3. edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili;

4. edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura o assimilabili;

5. edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;

6. edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili;

7. edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili;

dovrà essere prodotta dai competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere una documentazione preliminare relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici da realizzare.

In occasione della richiesta di permesso di costruire relativa agli edifici di cui ai punti 1 e 2 del precedente comma, la cui realizzazione è prevista in aree di classe V o VI, dovrà essere prodotta una relazione tecnica attestante che all'interno degli ambienti abitativi saranno presenti livelli sonori inferiori a quelli che permettono l'applicabilità del criterio differenziale.

2) Uso dei fabbricati e manufatti

In occasione della richiesta del certificato di agibilità dei seguenti ambienti abitativi:

1. edifici adibiti a residenza o assimilabili;

2. edifici adibiti ad uffici o assimilabili;

3. edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili;

4. edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura o assimilabili;

5. edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;

6. edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili;

7. edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili;

dovrà essere prodotta dai competenti soggetti titolari dei progetti o delle licenze di esercizio, una documentazione di collaudo che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M. 5/12/1997.

Se non precedentemente prodotta al momento della richiesta di permesso di costruire, in occasione della richiesta di:

a) rilascio dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione di nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali (certificato di agibilità);

b) licenza o autorizzazione all'esercizio di attività produttive (licenza d'uso);

dovrà essere prodotta dai competenti soggetti titolari dei progetti o delle licenze di esercizio, una documentazione di previsione di impatto acustico.

3) Tecnici competenti in acustica

La documentazione di cui ai precedenti punti deve essere redatta da tecnici competenti in acustica che risultino iscritti al relativo Elenco della Regione del Veneto;"

CAPO SECONDO – AMBIENTI INTERNI, ACCESSORI E MANUTENZIONI

Art. 121 - Classificazione dei locali

1. Sono considerati locali di abitazione permanente o locali abitabili ai fini del presente Regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà:
 - A1 - soggiorni, pranzi, cucine e camere da letto in edifici di abitazione;
 - uffici, studi, gabinetti medici;
 - camere da letto di attrezzature ricettive turistiche;
 - A2 - negozi, pubblici esercizi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, aule scolastiche, sale di lettura;
 - soggiorni, locali di uso comune e cucine di attrezzature ricettive turistiche, di edifici di cura e ospedalieri;
 - laboratori scientifici e tecnici, industriali o relativi ad attività di lavoro, officine;
 - parti di garages non destinati al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
2. Sono considerati locali accessori o non abitabili quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni:
 - S1 - servizi igienici e bagni, cucinette o camere di cottura;
 - S2 - a) scale che collegano più di tre piani;
 - b) corridoi e disimpegni;
 - c) magazzini e depositi in genere;
 - d) garages di solo posteggio;
 - e) salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
 - f) lavanderie, stenditoi, ripostigli, guardaroba, ecc.
3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione comunale su parere della Commissione Edilizia.

Art. 122 – Locali abitabili

1. I locali di categoria A1 devono avere:
 - a) una superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, con larghezza minima di ml. 2,20;

- b) un'altezza minima (misurata dal pavimento al soffitto finiti), di ml. 2,70; nel caso di pavimento e/o soffitto a diverse quote o di soffitto non orizzontale l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,70 con un minimo assoluto di ml. 1,70;
 - c) una superficie netta di illuminazione ed aerazione (parte apribile del serramento) direttamente comunicante con l'esterno non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale, salvo prescrizioni di legge e regolamenti relativi alle varie categorie di edifici.
2. I locali di categoria A2 devono avere:
- una superficie minima di mq. 24,00;
 - un'altezza minima (misurata dal pavimento al soffitto finiti), di ml. 3,00; nel caso di pavimento e soffitto a quote diverse e di soffitto non orizzontale l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 3,00, con un minimo assoluto di ml. 2,40; qualora i locali siano forniti di impianto di ventilazione forzata l'altezza netta e minima può essere ridotta a ml. 2,70;
 - una superficie di illuminazione ed aerazione come sopra, non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale.
3. Nei locali di abitazione, nei negozi, nei depositi e magazzini anche di case preesistenti, gli impalcati a mezz'aria sono ammessi solamente quando si verificano le seguenti condizioni:
- a) il locale abbia un'altezza minima netta di ml. 4,60;
 - b) la proiezione orizzontale del soppalco non superi la metà della superficie del locale;
 - c) l'altezza minima non sia inferiore a ml. 2,00.

Art. 123 – Cucine

1. I locali adibiti a cucina, oltre i requisiti richiesti dall'articolo precedente, devono comunque essere forniti di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.
2. Sono ammesse cucinette o camere di cottura con una superficie inferiore a mq. 9,00 e un'altezza minima di ml. 2,40 purché comunicanti con il locale di soggiorno e munite di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
3. E' ammesso l'angolo cottura all'interno del locale soggiorno, compreso nei mq. 14,00 minimi per la residenza turistica e mq. 18,00 per la residenza stabile, purché adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Art. 124 – Locali per servizi igienici

1. Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico dotato di tutti gli accessori previsti dal D.M. del 05/07/1975 ed avente i seguenti requisiti:
 - a) superficie non inferiore a mq. 4,00;
 - b) larghezza non inferiore a ml. 1,20;
 - c) nella residenza aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno, mediante finestra avente superficie non inferiore a mq. 0,50;
 - d) un'altezza minima di ml. 2,40;
2. È ammessa la comunicazione diretta unicamente tra le camere da letto (ed i locali degli alloggi monostanza) ed il locale per i servizi igienici.
3. Nel caso in cui siano previsti negli alloggi ulteriori locali per i servizi igienici, questi possono essere accessibili da locali abitabili e avere una superficie minima di mq. 1,50 con larghezza minima di ml. 1,20 e una altezza non inferiore a ml. 2,20.
4. Ogni unità destinata alle attività secondarie (industriali e artigianali) e terziarie (negozi, pubblici esercizi, magazzini, depositi, uffici, ecc.) deve essere dotata di servizi igienici adeguati aerati direttamente o in depressione ed avere una superficie minima di mq. 1,50 con larghezza minima di ml. 1,20 e un'altezza non inferiore a ml. 2,20.
5. Tutti i locali per i servizi igienici devono avere le pareti trattate o rivestite fino ad un'altezza minima di ml. 2,00 con materiale impermeabile o lavabile.
6. Nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,40 con un minimo di ml. 1,50 per il servizio igienico principale dell'abitazione e a ml. 2,20 con un minimo di ml. 1,50 negli altri casi.

Art. 125 – Parametri abitativi

1. In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per ciascuno dei primi 4 posti letto e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.
2. Le stanze da letto per le abitazioni stabili devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.
3. Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza soggiorno di almeno mq. 14,00 e di una stanza da letto di almeno mq. 14,00 per le residenze stabili.
4. Ogni abitazione deve avere una superficie utile, comprensiva di servizi, non inferiore a mq. 40,00 per le residenze turistiche e mq. 46,00 per le residenze stabili.
5. Ogni abitazione ad uso turistico deve avere come minimo una stanza soggiorno di almeno mq. 14,00 e la prima stanza letto di almeno mq. 12,00.

Art. 126 – Interventi di restauro e ristrutturazione

1. I parametri minimi di cui ai precedenti articoli 98, 99, 122, 123, 124, e 128, non si applicano per i locali che non vengono modificati negli interventi di restauro e di ristrutturazione degli edifici esistenti.
2. Nel caso di ristrutturazione con traslazione dei solai e nei casi di adeguamento alla normativa in tema di risparmio energetico, sono consentite altezze minime dei locali inferiori a quelle prescritte negli articoli citati nel primo comma, ma comunque non inferiori a ml 2.40 per i locali di categoria A1, ml 2.50 per quelli di categoria A2, ml 2.20 per quelli di categoria S1 e ml 2.00 per quelli di categoria S2.
3. È comunque sempre consentita la realizzazione di rivestimenti isolanti termici (dello spessore massimo di cm 25) sulle pareti esterne degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

Art. 127 - 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. n° 203/1995 e s.m.i. e la L.R. n° 33/2002 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 dall'art. 85.

Art. 128 - Sottotetti

1. 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 cm. 70, non dovranno essere inferiori o uguali a ml. 2,00 nei locali destinati alla permanenza delle persone e ml. 1,80 nei corridoi, servizi igienici e negli altri locali accessori.
2. 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. 128 bis- 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.
2. Si intende per "sottotetto" il volume sovrastante in tutto o in parte l'ultimo piano dell'edificio destinato tutto, o in parte, a residenza e legittimato.
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, disimpegno, ripostigli, 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.

5. Gli interventi 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.

6. Le aperture luce degli edifici ricadenti nella zona territoriale omogenea A, nel rispetto del grado di protezione assegnato dagli Strumenti Urbanistici, dovranno essere in falda.

Le aperture luci degli edifici ricadenti nelle altre zone territoriali, anche in ambito di interesse paesaggistico ambientale, e comunque nel rispetto del grado di protezione assegnato dagli Strumenti Urbanistici, dovranno essere in falda o con abbaini se coerenti con il tipo edilizio. Gli abbaini, nel rispetto delle tipologie ammesse dalle NTA di PRG per le varie zone omogenee, dovranno avere dimensioni contenute al fine di garantire il rapporto illuminante di cui al comma precedente e essere realizzati entro la falda e non in linea continua con il colmo.

7. Qualora all'applicazione del presente articolo comporti l'aumento del fabbisogno di parcheggi a servizio del fabbricato è obbligatorio il reperimento di spazi e parcheggi pertinenziali necessari.

Nelle zone territoriali omogenee A, B e C1, ove sia dimostrata l'impossibilità di reperire e/o realizzare i posti auto nell'edificio, nel lotto o loro adiacenze è ammesso il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggio derivanti da tale applicazione.

8. Le presenti disposizioni non trovano applicazione per i fabbricati ricadenti nelle zone territoriali omogenee "D" limitatamente alla destinazione alberghiera nonché per tutti i fabbricati presenti nel territorio comunale con grado di protezione assegnato da PRG che non consenta modifiche agli elementi costitutivi dei fabbricati (grado 1, 2, 3a art. 12 delle NTA di PRG e valore tipologico 4 dell'art. 8 delle NTA della VPRG per le zone agricole).

Art. 129 - 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". Le scale possono essere illuminate ed aerate artificialmente.
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. In tutti i fabbricati con 3 o più piani abitabili oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto ascensore.
6. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate nel precedente articolo 115.
7. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve 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 minorati fisici.

Art. 130 - 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 ml. 1,80 con altezza media di ml. 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 ml. 10,00 e privi di aperture permanenti su altri spazi adeguatamente ventilati dovrà essere garantito un idoneo ricambio d'aria.

Art. 131 - Locali seminterrati e scantinati, cantine, magazzini e lavanderie

1. I seminterrati e gli scantinati occupati da vani accessori debbono avere un'altezza minima di ml. 2,40.

Art. 132 - Ringhiere e parapetti

1. Le protezioni di infissi esterni, balconi, scale, terrazze ecc. devono avere un'altezza minima di ml. 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 e apertura di altezza dal suolo superiore a ml. 1,00. 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. 133 - 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, in tutte le ZTO, 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 di cui 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 ml. 2,70 la stessa non potrà essere ridotta a meno di ml. 2,70 sopratrave quando la distanza tra le travi sia maggiore di cm. 70 sottotrave quando l'interasse sia minore o uguale a cm. 70; nei locali abitabili esistenti con altezza media inferiore e ml. 2,70 che abbiano ottenuto l'agibilità è consentito il mantenimento della minore altezza se questa è non inferiore a ml. 2,40 per i locali abitabili e a ml. 2,20 per i locali accessori.

Art. 134 – 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. 135 - 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 TERZO – PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 136 - 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 ad 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. n° 577/1982 e s.m.i..

Art. 137 - 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. Si rimanda altresì ai disposti del Decreto 16 novembre 1983 del Ministero dell'Interno (G.U. n° 399/1983).

Art. 138 - 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 s.m.i..

Art. 139 - Preventivo Nulla Osta o Certificato dei Vigili del Fuoco

1. Valgono al riguardo le norme di cui al D.P.R. n° 577/1982 e s.m.i..
2. Il nulla osta preventivo o il certificato dei VV. FF. da presentare prima del rilascio del titolo abilitativo, 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. 140 - 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 ecc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art. 141 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

1. Prima del rilascio del certificato di agibilità 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 QUARTO – CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 142 - Opere provvisionali

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni, modificazioni e demolizione di fabbricati esistenti ecc.) 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. 143 - 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.
2. Per quanto concerne la demolizione di edifici o parte di edifici contenenti amianto, prima di ogni lavorazione dev'essere presentato all'Ufficio Comunale competente, il relativo piano di lavoro.

Art. 144 - 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 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.

Art. 144 bis – MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER LAVORI IN QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA

1) Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività, devono contemplare idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Per le finalità del comma precedente dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste nella deliberazione di Giunta Regionale Veneto n. 2774 del 22 settembre 2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

La mancata previsione delle misure di cui sopra costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della segnalazione certificata di inizio attività edilizia.

Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di segnalazione certificata di inizio attività, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

Il comune potrà procedere ad effettuare gli adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità.

Gli interventi soggetti a sola comunicazione preventiva, come l'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) di cui all'art. 3 del D.L.vo. 115/08, e gli interventi di manutenzione straordinaria sul tetto indicati all'art. 5 della L. 73/10, dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e

l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione di seguito indicata.

2) Modalità operative:

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggetti a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 del DPR 380/01.

I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato nell'art. 5 del DPR 380/01, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle USL.

3) Documentazione progettuale:

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con adeguata relazione tecnica ed elaborato grafico in scala appropriata, di norma 1:100, indicante, tra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dall'allegato A alla DGRV n. 2774 del 22 settembre 2009.

4) Parametri urbanistico edilizi:

Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, vanno considerati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dell'allegato A alla DRGV n. 2774 del 22 settembre 2009 (h max = 1,80 m e larghezza max 0,70 m)

CAPO QUINTO – CAUTELE DA OSSERVARE IN MATERIA DI SISMICITA'

Art. 145 - Normative statali e regionali in tema di sismicità

1. La progettazione e la costruzione di nuovi edifici, ampliamenti o di ricostruzioni di immobili soggetti ad azioni sismiche, nonché la valutazione di sicurezza e gli interventi su edifici 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. 146 - 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. 147 - 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 ad almeno 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. 2,40.

3. Per le strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 22 della L.R. n° 33/2002 ed extraalberghiere di cui all'art. 25 della medesima legge regionale, valgono le norme di cui al Titolo Nono, Capo Secondo 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 ml. 2,40;
 - c) 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;
 - d) 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.

Art. 148 - 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 ecc. devono essere adeguati alle disposizioni degli articoli 136, 137 e 138 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 ml. 2,70.

Art. 149 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

1. Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli, quelle delle N.T.A. dello Strumento Urbanistico Generale e di Settore e quelle di cui alla L.R. n° 24/1985 e s.m.i. e di cui alla L.R. n° 11/2004 e s.m.i..
2. Non sono ammessi nel fabbricato residenziale locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienili e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

TITOLO UNDICESIMO – VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA E SANZIONI

Art. 150 - Doveri 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, stanti i principi generali di cui ai successivi articoli del presente Titolo.

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 D. Lgs. n° 490/1999 e al D. Lgs. n° 42/2004, 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 artt. 6 e 7 del D. Lgs. n° 490/1999 e del D. Lgs. n° 42/2004 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 D. Lgs. n° 490/1999 e del D. Lgs. n° 42/2004, 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 conseguenziali.
7. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il P.d.C., ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Art. 151 - 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, salvo che non portino all'attenzione situazioni di particolari rischi verso la collettività per i quali sia opportuno intervenire.
2. I soggetti terzi rispetto all'iniziativa o all'opera, 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. 152 - 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 Municipale che provvederà con tempestività agli opportuni accertamenti ed alle segnalazioni.
3. Le segnalazioni all'Autorità Giudiziaria, ed alle altre Autorità competenti, in rapporto alle violazioni accertate, sono effettuate, di norma, dalla polizia giudiziaria.

Art. 153 - 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 D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i..
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, del D.P.R. n° 380/2001, 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 del D.P.R. n° 380/2001 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. 154 - Misure cautelari, conservative ed esecutive sui beni

1. La polizia giudiziaria, o il soggetto cui in base all'art. 152, 1° comma, sono attribuite le relative funzioni, nell'espletamento delle proprie attribuzioni e comunque di quelle di ausiliario dell'Autorità Giudiziaria 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. 155 - Demolizione di opere abusive

1. La demolizione di opere eseguite in assenza e/o difformità del titolo abilitativo devono osservare i disposti degli artt. 31 e 41 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i..

Art. 156 - Obblighi delle Aziende erogatrici di pubblici servizi

1. È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di P.d.C., nonché ad opere in assenza di titolo iniziate dopo il 30 gennaio 1977 e per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17 marzo 1985.
2. Il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, indicante gli estremi del permesso di costruire, o, per le opere abusive, gli estremi del permesso in sanatoria, ovvero copia della domanda di permesso in sanatoria corredata della prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione per intero nell'ipotesi dell'articolo 36 del D.P.R. n° 380/2001 e limitatamente alle prime due rate nell'ipotesi dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Il contratto stipulato in difetto di tali dichiarazioni è nullo e il funzionario della azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto stesso, è soggetto ad una sanzione pecuniaria da 2582 a 7746 euro.
3. Per le opere che già usufruiscono di un servizio pubblico, in luogo della documentazione di cui al precedente comma, può essere prodotta copia di una fattura, emessa dall'azienda

erogante il servizio, dalla quale risulti che l'opera già usufruisce di un pubblico servizio. Per le opere iniziate anteriormente al 30 gennaio 1977, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, attestante che l'opera è stata iniziata in data anteriore al 30 gennaio 1977. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso contratto, ovvero in documento separato da allegarsi al contratto medesimo.

4. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante D.I.A. ai sensi dell'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza della stessa .

PARTE TERZA

NORME IN MATERIA DI RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

TITOLO DODICESIMO – NUOVE NORME, AGEVOLAZIONI E INCENTIVI PER LA PROMOZIONE DEL RISPARMIO ENERGETICO IN EDILIZIA.

Art. 157 - Finalità

1. Il Comune di Caorle, in linea con quanto previsto dalle recenti norme comunitarie e nazionali in tema di risparmio energetico, certificazione energetica degli edifici, di contenimento dei consumi e di riduzione dell'inquinamento atmosferico, promuove ed incentiva la realizzazione o la ristrutturazione di edifici energeticamente efficienti che prevedano l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili ed eco compatibili.

Art. 158 - Incentivi alla realizzazione o ristrutturazione di edifici

1. Al fine di incentivare la realizzazione o la ristrutturazione di edifici, con qualunque destinazione d'uso, vengono previste le seguenti agevolazioni:
 - a) per tutti i nuovi edifici o per le ristrutturazioni dell'intero immobile, per i quali verrà prodotto, dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, copia dell'attestato rilasciato dall'Agenzia Casa Clima srl della Provincia Autonoma di Bolzano classificato come Casa Clima 'A' o superiore, fruizione dello sconto massimo applicabile sull'I.C.I. (Imposta Comunale sugli Immobili) previsto dalle disposizioni di legge vigenti per la prima casa per i primi dieci anni (salvo diverse disposizioni di legge) dalla data di rilascio del certificato di agibilità, l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b) per tutti i nuovi edifici o per le ristrutturazioni dell'intero immobile, per i quali verrà prodotto, dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, copia dell'attestato rilasciato dall'Agenzia Casa Clima srl della Provincia Autonoma di Bolzano classificato come Casa Clima 'B', fruizione del 60% dello sconto massimo applicabile sull'I.C.I. (Imposta Comunale sugli Immobili) previsto dalle disposizioni di legge vigenti per la prima casa per i primi dieci anni (salvo diverse disposizioni di legge) dalla data di rilascio del certificato di agibilità, e fruizione dello sconto del 60% dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 159 – Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda termo-sanitaria.

1. Al fine di ridurre l'immissione in atmosfera di sostanze inquinanti, derivanti dalla combustione di derivati degli idrocarburi e prevedere nel contempo un utilizzo sempre più consistente di fonti energetiche rinnovabili e non inquinanti, è fatto obbligo, in tutti gli interventi di costruzione o ristrutturazione integrale dell'edificio avente qualsiasi destinazione:
 - a) di installare, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento, pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%;
 - b) i collettori solari devono essere installati in andamento alla copertura inclinata o meglio integrati in essa;
 - c) i serbatoi di accumulo, se accorpati al collettore, potranno essere installati solo se non visibili dal piano stradale sottostante;
 - d) se non accorpati al collettore, i serbatoi di accumulo devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici;

- e) nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi, potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.
- 2. Per l'installazione dei pannelli solari di cui al comma precedente, è sufficiente la presentazione della sola denuncia di inizio attività edilizia libera ed alla trasmissione del Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.) ai sensi dell'art. 20 del D. Lgs. n° 251 del 06/10/2004, fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. per gli interventi ricadenti in zone vincolate quali "beni paesaggistici ed ambientali" o relativa ad immobili vincolati quali "beni culturali" ;
- 3. E' ammessa altresì l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sulle strutture ombreggianti per le auto.
- 4. L'obbligo di cui al comma 1 del presente articolo si estende anche agli edifici pubblici o adibiti a uso pubblico.
- 5. Si richiama altresì quanto previsto dall'art. 49, commi 7 e 8 del presente Regolamento.

Art. 160 – Modalità di calcolo

- 1. Ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 21/1996, sono esclusi dal calcolo della superficie utile, volume, altezza, distanza dai confini, tra gli edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime previste dalla legislazione statale:
 - a) le parti esterne alle murature sia esse portanti o tamponature eccedenti i 30 cm. di spessore, finalizzate alla realizzazione di cappotti, intercapedini per l'isolamento delle murature. La porzione di muratura extra spessore non può in ogni caso superare i 25 cm., comprensivi di eventuali intercapedini vuote fino ad un massimo di cm. 6;
 - b) nel caso di "pareti ventilate" è ammessa un'intercapedine vuota fino ad un massimo di cm. 3;
 - c) la porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano sino ad un extra spessore massimo di cm. 15 ad interpiano (evidenziandone la funzione dal punto di vista dell'isolamento termico e/o acustico). Le stesse modalità sono applicate alle coperture praticabili. Nel caso di tetto verde o di tetto ventilato, l'incremento di spessore del pacchetto sarà funzionale alle caratteristiche tecniche della soluzione prescelta.
 - d) per gli interventi di restauro e ristrutturazione vale altresì quanto previsto dall'art. 126, comma 2) del presente Regolamento.
- 2. Per le norme di cui al comma precedente, rimane fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. per gli interventi ricadenti in zone vincolate quali "beni paesaggistici ed ambientali" o relativa ad immobili vincolati quali "beni culturali" per i quali andranno opportunamente studiate soluzioni di isolamento termico da porre all'interno degli edifici stessi.

Art. 161 - Norme generali da osservare nella realizzazione o ristrutturazione di edifici con qualunque destinazione d'uso

- 1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è fatto obbligo l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale.
- 2. Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è previsto il rifacimento dei servizi igienici, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei W.C. in base alle esigenze specifiche, tale provvedimento riguarda i servizi igienici ovunque realizzati.
- 3. Il requisito di cui al comma precedente si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
 - a) La regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
 - b) La regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua; il primo compreso tra 5 e 7 litri, il secondo tra 7 e 12 litri.
- 4. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga altresì, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto ecc.

5. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o cortile superiore a 30 mq. devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a mc. 1,00 per ogni 30 mq. di superficie lorda complessiva degli stessi cortili. Nel caso di cortili aventi superficie superiore ai 150 mq. è sufficiente installare una cisterna avente come minimo una capacità pari a mc. 5,00.
6. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla linea delle acque piovane per smaltire l'eventuale acqua in eccesso, di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti, nonché di sistemi di protezione per impedirne l'accesso, non potrà essere collegato alla normale rete idrica e dovrà essere dotata della dicitura "acqua non potabile".
7. L'installazione dei dispositivi di cui al comma precedente è soggetta alle procedure semplificate di cui al comma 2 dell'art. 159.

PARTE QUARTA

VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO – NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO TREDICESIMO – VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO

Art. 162 - 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 50 un massimo di euro 500, a seconda della gravità dell'infrazione valutata dal Dirigente o dal responsabile del servizio al momento dell'irrogazione stessa.

Art. 163 - 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.

TITOLO QUATTORDICESIMO – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 164 - Approvazione ed entrata in vigore del Regolamento

1. Il presente Regolamento adottato ai sensi del D.P.R. n° 380/2001, viene approvato dagli Organi competenti 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.

Art. 165 - Rapporto tra Regolamento Edilizio ed altri regolamenti comunali – Deroghe

1. Il presente Regolamento abroga totalmente quello vigente approvato con D.G.R.V. n° 2644 del 27/04/1990 e tutte le successive modificazioni, integrazioni, sostituzioni ed interpretazioni, comunque formate, approvate e denominate.
2. Le norme del presente Regolamento, le definizioni date anche negli allegati e le previsioni da esso scaturenti sostituiscono tutte le diverse e difformi disposizioni dettate, nei medesimi oggetti, dalla strumentazione urbanistica comunale vigente ed adottata e dalle altre disposizioni normative locali sui medesimi temi, ad eccezione dei casi in cui le stesse siano fatte salve, in tutto o in parte, dalle norme puntuali di questo regolamento, anche dettate al comma qui seguente.
3. 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.V. n° 2644 del 27/04/1990, 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 Piano di Assetto del Territorio.
4. Autoclavi – La realizzazione e l'adeguamento degli impianti di autoclave è regolamentato con apposito Regolamento Comunale per l'esercizio degli impianti di autoclave.
5. Allestimento ed esercizio dei cantieri edili. L'allestimento e l'esercizio dei cantieri edili è disciplinato con apposito Regolamento Comunale per l'allestimento e l'esercizio dei cantieri edili.
6. La realizzazione di edicole funerarie all'interno delle aree cimiteriali è disciplinata da apposito provvedimento della Giunta Comunale n° 272 del 07/09/2006.

ALLEGATO A - DECORO E ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

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:

1. le prescrizioni obbligatorie riguardanti tipologie, materiali, forme e dimensioni;
2. le particolari modalità di intervento;
3. 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. n° 80/1980 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 seguente 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 lucernari esclusivamente motivati da reali esigenze funzionali quali l'aerazione e l'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 aeroilluminanti. Nel secondo caso la superficie del foro non dev'essere superiore a mq. 0,50.
4. La realizzazione di nuovi lucernari giacenti sul piano della falda è ammessa con le stesse condizioni e limitazioni degli abbaini.
5. Sono vietate superfici vetrate e specchianti.
6. Nelle zone di interesse storico ed ambientale gli abbaini devono essere 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 compluvata, 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.

Altane

1. La realizzazione di nuove altane dovrà avvenire secondo le seguenti caratteristiche tipologiche:
 - a. il materiale dovrà essere esclusivamente legno, ad eccezione dei pilastri di sostegno;
 - b. l'accesso dovrà avvenire obbligatoriamente da un abbaino o da una piccola scaletta;
 - c. dovrà essere rispettata la distanza minima di ml. 1,50 dai confini con proprietà private o a confine qualora in adiacenza con pareti cieche o altra struttura simile o produrre consenso del confinante e dovranno essere collocate solo su una falda del tetto;
 - d. non sono ammessi ulteriori elementi oltre la linea dei parapetti;
 - e. dovranno agggettare esclusivamente su campielli e calli interne;
 - f. per quanto riguarda il Centro Storico, non sono ammesse aggettanti su Rio Terrà delle Botteghe e Rio Terrà Romiati e comunque su assi viari pedonali principali (Piazza Vescovalo, Piazza Giovanni XXIII, Campo San Marco, Largo Francesconi, Via Francesconi, Piazza Pio X, Campo Trino Bottani, Campo degli Oriondi).

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 televisione in linea generale devono essere collocate sulla copertura degli edifici, preferibilmente sulla falda meno visibile. 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 ecc.) 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. Il colore delle parabole dovrà essere in sintonia con il colore delle coperture.
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, è richiesto il rilascio di autorizzazione ambientale di cui al D. Lgs. n° 42/2004. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativi 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 collegarsi direttamente con la linea di raccolta delle acque meteoriche.
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 al minore turbativa possibile.
2. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro della 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 previste 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:
 - con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non-reimpiegabile;
 - 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 prevenire 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;

- c) 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.

Intonaci

1. E' consentito l'utilizzo di particolari tipi di rivestimento (mattone faccia a vista, vetro, lastre di materiale lapideo, legno, calcestruzzo ecc.) 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.

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, non danno luogo a pratica edilizia ma a semplice denuncia di inizio attività edilizia libera, così come specificato all' art. 159.

Pompeiane

1. Le pompeiane, debbono essere realizzate esclusivamente in legno con l'eventuale apposizione di telo ombreggiante, non a tenuta d'acqua.
2. Le stesse possono essere realizzate in tutto il territorio comunale ad esclusione delle zone "D" produttive (D1, D2, D4) ed "E" agricole.
3. Le distanze di tali strutture dai confini di proprietà, debbono rispettare quanto previsto in materia dal Codice Civile, con il consenso del confinante.

Recinzioni e cancellate

1. Le aree edificate e non, fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico paesaggio, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso e intonato all'ambiente.

2. Nel centro storico devono essere mantenute le recinzioni esistenti aventi valore di documento storico, in caso di nuove recinzioni, particolare cura dovrà essere riservata ai materiali d'uso e alla forma dei manufatti, in modo che essi si inseriscano correttamente nell'ambiente.
3. Nelle zone residenziali e turistiche le recinzioni, sia su strada che a confine, devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) l'eventuale parte in muratura non deve superare l'altezza di ml. 0,60 dal livello della strada e dal livello del piano di campagna del lotto (o del lotto più alto nel caso di lotti a quote diverse);
 - b) la parte soprastante del muro dovrà essere realizzata: a) sul fronte strada con cancellata metallica di disegno semplice fino ad un'altezza massima dell'intera opera, compreso il muro, di ml. 1,70; b) in confine con altri lotti, con cancellata o con rete metallica fino ad un'altezza complessiva di ml. 1,70.
4. Possono essere ammesse anche recinzioni in elementi prefabbricati di cotto o cemento, o di altro tipo, che dovranno sottostare al giudizio della Commissione comunale per l'edilizia, con particolare attenzione alla visibilità per la circolazione.
5. Sono ammesse specchiature di sostegno chiuse fino a ml. 1,70 ma per una ampiezza mai superiore a ml. 1,00 intervallate di specchiature aperte non inferiori a ml. 2,00.
6. Nelle zone produttive (artigianali e industriali) sono ammesse recinzioni in muratura, sia su strada che in confine, fino a una altezza massima di ml. 2,50. Le eventuali parti aperte potranno essere realizzate sia in cancellata che in rete metallica, anche sul fronte strada.
7. Le recinzioni in tutte le zone agricole dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) sono consentite le recinzioni realizzate con siepi, rete metallica o pannelli in materiale cementizio o equipollenti, con zoccolo in muratura o calcestruzzo intonacato e tinteggiato non superiore a cm. 50 purché integrato nel contesto ambientale circostante, di altezza non superiore a ml. 1,80 a condizione che le recinzioni siano mascherate o accompagnate con essenze arbustive potate a siepe;
 - b) è consentita la realizzazione di cancelli in ferro o legno e pilastri in mattoni o intonacati finì ad un'altezza di ml. 2,40 sulla quota media stradale, compatibilmente con la vicinanza degli incroci stradali;
 - c) è consentita, ove risulti la necessità di proteggere le coltivazioni in ottemperanza alle leggi sui fondi chiusi, la recinzione in rete metallica di altezza non superiore a ml. 1,80 del fondo rustico ovvero del singolo podere o di ampi appezzamenti coltivati, realizzata con pali in legno semplicemente infissi nel terreno;
 - d) la distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a ml. 1,00 sul terreno non può essere inferiore a ml. 1,00. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiore a ml. 1,00 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali similari, sostenute da paletti infissi indirettamente nel terreno;
 - e) la distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore a ml. 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a ml. 3,00. Tale distanza si applica anche per le recinzioni superiori a ml. 1,00 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o con zoccolo in muratura o calcestruzzo. Le prescrizioni di cui alla presente lettera non si applicano alle opere e colture preesistenti.
8. 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 o posseggano caratteristiche tipologiche tali da essere conservate.
9. Gli accessi pedonali delle recinzioni, esistenti e nuove, potranno essere dotati di elementi di protezione. L'altezza di tali elementi dovrà essere compresa tra ml. 2,20 (limite inferiore) e ml. 2,80 (limite superiore). E' preferibile una tipologia semplice in linea con le caratteristiche della recinzione del contesto circostante. Soluzioni particolarmente articolate verranno valutate dalla Commissione Edilizia Comunale Integrata.

Sbalzi aperti

1. Sono gli aggetti di edifici, ad esempio pensiline, balconi e poggiali, sporti di gronda ecc., senza soprastante volume, con sporgenza massima rispetto alla parete di pertinenza di ml. 1,50. In

- caso di sporgenze maggiori, l'aggetto deve rispettare le distanze minime dai confini e dai fabbricati e concorre alla determinazione della superficie utile.
2. Tali aggetti devono rispettare i disposti del vigente Codice Civile in materia di distanza dai confini.

Scale esterne

1. Sono ammesse le scale esterne aperte per accedere non oltre il primo piano degli edifici; sono ammesse inoltre, quando prescritte, le scale esterne di sicurezza antincendio.
2. Tali strutture se realizzate a sbalzo con aggetto non superiore a ml. 1,40 non sono rilevanti per il rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati.

ALLEGATO B - GLOSSARIO

Aggregato edilizio

1. E' l'insieme di più fabbricati organicamente funzionali e costituenti un organismo edilizio morfologicamente compiuto.

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 netta di pavimento e/o il volume di organismi edilizi esistenti.

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:
 - monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro carattere figurativo e spaziale hanno l'obiettivo di valorizzare gli spazi urbani;
 - cartellonistica 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 di edicole funerarie;
 - toponomastica e numerazione civica.

Cavedio

1. E' l'area 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.

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.

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.

Distanza dal confine di proprietà nonché dal confine di zona destinata a spazi pubblici o di uso pubblico, ovvero di zona F

1. E' la distanza minima del perimetro dell'organismo edilizio da tali confini; rileva in caso di interventi di nuova edificazione, di interventi di ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, nonché di ampliamento di organismi edilizi esistenti.

Distanza dalle strade (pubbliche, di uso pubblico o aperte al pubblico passaggio o vicinali)

1. Distanza minima dell'organismo edilizio dal ciglio della strada (così come definita dal vigente Codice della Strada); rileva in caso di interventi di nuova edificazione, di ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, nonché di ampliamento di organismi edilizi esistenti.
2. Per i lotti intermedi è consentito l'allineamento con i fabbricati esistenti.

Distanza tra fabbricati

1. La distanza tra fabbricati è la distanza minima misurata in senso radiale i fabbricati prospicienti; essa rileva in caso di interventi di nuova edificazione, di ricostruzione in fattispecie diverse dalla ristrutturazione edilizia, nonché in casi di ampliamento e di soprizzo di organismi edilizi esistenti.

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 ecc.).
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.

Impianti tecnologici degli edifici

1. Sono impianti tecnologici degli edifici, sia residenziali che produttivi o commerciali, i meccanismi destinati all'aerazione, all'illuminazione, alla depurazione o allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi ed alla climatizzazione.

Lastrico solare

1. E' la copertura di un volume edilizio delimitato da parapetti o da pareti verticali da esso emergenti coincidenti con i muri perimetrali, 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 ecc.

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.. 9,00 cadauno, interni all'abitazione, salve le disposizioni diverse delle norme speciali.

Logge

1. Sono rientranze dal filo esterno del fabbricato con sovrastante volume ed almeno un lato integralmente coperto, 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.

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 finestrata 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 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.

Piani interrati e seminterrati

1. I piani interrati sono quelli il cui intradosso del solaio di copertura non emerge dalla quota zero del terreno circostante.
2. I piani seminterrati sono quelli il cui intradosso del solaio di copertura emerge sino a ml. 1,00 rispetto alla quota zero del terreno circostante.

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 per mezzo di elementi di sostegno.

Quota zero

1. Quota zero: corrisponde alla quota del piano di utilizzo più alto della o delle strade pubbliche su cui il fabbricato prospetta.
2. Se non è presente la viabilità pubblica si assume come quota zero il piano di campagna circostante.

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 utile.
2. Non costituiscono modifica della sagoma le variazioni di quota del terreno in adiacenza all'edificio 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.

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.

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 almeno da 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 o coperte.
2. Il complesso di vani dev'essere finalizzato al medesimo uso specifico e differenziato (es. alloggio, negozio, laboratorio ecc.).

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 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 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.