



COMUNE DI BORGO VALBELLUNA



Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo di cui alle DGR n. 1896/2017 e n. 669/2018

Approvato con DCC n. ____ del __/__/____

Comune di Borgo Valbelluna
Provincia di Belluno

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	7
ALLEGATO A - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI.....	7
ALLEGATO B - RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	11
ALLEGATO C – QUADRO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE.....	12
PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	15
Art. 1 - Finalità e oggetto.....	15
Art. 2 - Definizioni uniformi.....	15
Art. 3 - Definizioni tecniche di competenza comunale.....	16
Art. 4 - Ambiti territoriali di particolare applicazione.....	16
TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	17
CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....	17
Art. 5 - Sportello Unico Edilizia (SUE).....	17
Art. 6 - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).....	17
Art. 7 - Procedimenti edilizi: disposizioni.....	17
Art. 8 - Commissione Locale per il Paesaggio (CLP).....	18
Art. 9 - Commissione edilizia (CE).....	18
Art. 10 - Commissione Urbanistica.....	18
CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	19
Art. 11 - Annullamento d'ufficio in autotutela.....	19
Art. 12 - Certificato di destinazione urbanistica (CDU).....	19
Art. 13 - Proroga dei titoli abilitativi.....	19
Art. 14 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	19
Art. 15 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.....	20
Art. 16 - Pareri preventivi.....	21
Art. 17 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.....	21
Art. 18 - Concorsi di urbanistica e architettura.....	22
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	23
CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	23
Art. 19 - Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni.....	23
Art. 20 - Atti preliminari all'inizio dei lavori.....	23
Art. 21 - Comunicazione di fine dei lavori.....	24
Art. 22 - Occupazione di suolo pubblico.....	24
Art. 23 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica.....	25
CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	26
Art. 24 - Principi generali sull'esecuzione dei lavori.....	26
Art. 25 - Punti fissi di linea e di livello.....	26
Art. 26 - Conduzione del cantiere.....	26
Art. 27 - Cartelli di cantiere.....	27
Art. 28 - Scavi e demolizioni.....	28
Art. 29 - Tolleranze nella realizzazione delle opere edili.....	28
Art. 30 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	28
Art. 31 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	29

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI. 30

CAPO I – DISCIPLINA DELL’OGGETTO EDILIZIO.....30

Art. 32 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	30
Art. 32.1 - Caratteristiche dei locali.....	30
Art. 32.2 - Altezze minime.....	30
Art. 32.3 - Superfici minime.....	31
Art. 32.4 - Dotazioni degli alloggi.....	32
Art. 32.5 - Illuminazione ed aerazione.....	32
Art. 32.6 - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti.....	34
Art. 32.7 - Piani interrati e seminterrati.....	35
Art. 32.8 - Recupero dei sottotetti ai fini abitativi.....	35
Art. 32.9 - Edifici e locali ad uso collettivo e degli esercizi pubblici.....	35
Art. 32.10 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse.....	36
Art. 32.11 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli.....	37
Art. 32.12 - Impianti al servizio dell’agricoltura.....	37
Art. 33 - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all’efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all’utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.....	38
Art. 33.1 - Linee generali.....	38
Art. 33.2 - Efficienza energetica della struttura edilizia.....	38
Art. 33.3 - Indicazioni progettuali per l’ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici.....	38
Art. 33.4 - Impianti di riscaldamento.....	39
Art. 33.5 - Fonti energetiche rinnovabili.....	39
Art. 33.6 - Pannelli fotovoltaici e solari.....	39
Art. 33.7 - Contenimento dei consumi idrici.....	39
Art. 33.8 - Sistemi di illuminazione.....	40
Art. 33.9 - Requisiti acustici passivi.....	40
Art. 34 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.....	40
Art. 35 - Prescrizioni costruttive per l’adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.....	40
Art. 36 - Campi magnetici ed elettrici.....	41
Art. 37 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.....	41
Art. 38 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”).....	41
Art. 39 - Prescrizioni per le sale da gioco, l’installazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta della scommessa.....	41

CAPO II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....42

Art. 40 - Strade.....	42
Art. 41 - Portici pubblici o ad uso pubblico.....	43
Art. 42 - Piste ciclabili.....	43
Art. 43 - Aree a parcheggio.....	44
Art. 44 - Piazze e aree pedonalizzate.....	44
Art. 45 - Passaggi pedonali e marciapiedi.....	45
Art. 46 - Passi carrai e uscite per autorimesse.....	45
Art. 47 - Plateatici/dehors.....	46
Art. 48 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni.....	47
Art. 49 - Recinzioni.....	47
Art. 50 - Numeri civici.....	49

CAPO III – Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente.....50

Art. 51 - Aree verdi.....	50
Art. 52 - Sentieri.....	50
Art. 53 - Tutela del suolo e del sottosuolo.....	50

CAPO IV – Infrastrutture e reti tecnologiche.....	52
Art. 54 - Impianti tecnologici.....	52
Art. 55 - Approvvigionamento idrico.....	52
Art. 56 - Depurazione e smaltimento delle acque.....	52
Art. 57 - Distribuzione dell'energia elettrica.....	53
Art. 58 - Distribuzione del gas.....	53
Art. 59 - Ricarica dei veicoli elettrici.....	53
Art. 60 - Telecomunicazioni.....	53
CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....	55
Art. 61 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	55
Art. 62 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	56
Art. 63 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	56
Art. 64 - Piano del colore e coloriture esterne degli edifici.....	57
Art. 65 - Coperture degli edifici.....	57
Art. 65.1 - Materiali delle coperture.....	57
Art. 65.2 - Tipologia delle coperture.....	58
Art. 65.3 - Elementi sulle coperture.....	58
Art. 66 - Illuminazione esterna e insegne luminose.....	59
Art. 67 - Griglie ed intercapedini.....	59
Art. 68 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....	60
Art. 69 - Serramenti esterni degli edifici.....	60
Art. 70 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.....	60
Art. 71 - Cartelloni pubblicitari.....	61
CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI.....	62
Art. 72 - Superamento delle barriere architettoniche.....	62
Art. 73 - Serre bioclimatiche.....	62
Art. 74 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	63
Art. 75 - Cortili, chiostre e cavedi.....	63
Art. 76 - Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza.....	63
Art. 76.1 - Elementi di arredo.....	64
Art. 76.2 - Pergotende.....	64
Art. 76.3 - Pergolati, pergolati permanenti/stabili, gazebo, gazebo permanenti/stabili.....	64
Art. 76.4 - Ripostiglio per attrezzi/legnaia/ricovero per piccoli animali da bassa corte o da affezione.....	65
Art. 76.5 - Accessorio ad uso autorimessa/deposito.....	65
Art. 77 - Piscine.....	66
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	67
Art. 78 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	67
Art. 79 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio.....	67
Art. 80 - Varianti comunicate a fine lavori.....	67
Art. 81 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	67
Art. 82 - Sospensione dei lavori.....	68
Art. 83 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....	68
TITOLO V – NORME TRANSITORIE.....	69
Art. 84 - Aggiornamento del Regolamento Edilizio Comunale.....	69
Art. 85 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio Comunale.....	69
Art. 86 - Abrogazione di precedenti norme.....	69

Comune di Borgo Valbelluna
Provincia di Belluno

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

ALLEGATO A QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
1 Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI
2 Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI
3 Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI
4 Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI
5 Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI
6 Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI
7 Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	SI
8 Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	SI
9 Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	NO
10 Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI
11 Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI
12 Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI
13 Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
14 Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI
15 Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. 	SI
16 Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).	SI
17 Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	SI
18 Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	SI
19 Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI
20 Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
21 Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	SI

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
22 Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
23 Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	SI
24 Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	SI
25 Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	SI
26 Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	SI
27 Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. 	NO
28 Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI
29 Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	SI
30 Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	SI
31 Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO
32 Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO
33 Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO
34 Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
35 Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO
36 Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO
37 Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO
38 Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO
39 Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO
40 Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO
41 Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO
42 Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO

Comune di Borgo Valbelluna
Provincia di Belluno

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

ALLEGATO B
RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE
TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

Per quanto riguarda la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, si rinvia integralmente all'Allegato B alla DGR Veneto n. 1896 del 22/11/2017 e ss.mm.ii.

ALLEGATO C

QUADRO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE

Voce	Definizione
C1 Aggetto e sporto	Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto su tre lati e senza appoggi a terra.
C2 Area pertinenziale	Porzione di terreno strettamente funzionale e strumentale ad un edificio esistente o in progetto, destinata a soddisfare le esigenze di servizio o ornamento dell'edificio stesso. Essa non deve possedere un autonomo valore di mercato che consenta una destinazione indipendente e diversa da quella di servizio dell'edificio cui afferisce. In assenza di precisi limiti identificativi, quali ad esempio l'area vincolata ai fini del rispetto dell'indice di edificabilità o i limiti di zona omogenea ove insiste l'edificio, va intesa l'area che risulta accatastata come tale al Catasto Urbano o, in assenza, una superficie massima di 10 volte superiore a quella coperta.
C3 Superficie permeabile	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
C4 Superficie semipermeabile	Porzione di superficie territoriale o fondiaria che presenta pavimentazioni o altri manufatti permanenti che garantiscano l'assorbimento parzialmente delle acque meteoriche. A titolo esemplificativo, sono considerate semipermeabili le pavimentazioni realizzate con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso, con posa degli elementi con fuga di adeguate dimensioni, oppure le pavimentazioni realizzate con materiali che, sulla base di certificati prestazionali, garantiscano il parziale passaggio dell'acqua verso la falda acquifera.
C5 Opere per arredo da giardino	Elementi collocati fuori terra (barbecue in muratura, piccoli forni da giardino, fioriere, panche, sculture, cisterne, serbatoi, vasche, pozzetti e fontane, cassette gioco per bambini, ecc.) con ingombro, inteso come superficie coperta, inferiore a mq 4,00 per ciascun arredo.
C6 Pergotenda (o tenda a pergola)	Struttura leggera, non stabilmente infissa al suolo, facilmente amovibile, il cui fine è la protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, avente le seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none">• l'opera principale è costituita dalla "tenda" quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno;• la struttura rappresenta un mero elemento accessorio rispetto alla tenda, necessario al sostegno e all'estensione della stessa. L'installazione di pergotende rientra nell'attività edilizia libera solo se presenta tutte le caratteristiche indicate alla lettera b-ter) del comma 1 dell'art. 6 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. Per quanto riguarda le quantità massime ammissibili, le stesse sono disciplinate all'art. 76.2 del presente Regolamento.
C7 Pergolato	Per " <u>pergolato di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo</u> " di cui al punto n. 46 del Glossario Edilizia Libera si intende un manufatto avente natura ornamentale, realizzato in struttura leggera di legno o altro materiale di minimo peso, facilmente amovibile in quanto priva di fondamenta, che funge da sostegno per piante rampicanti, attraverso le quali realizzare riparo e/o ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni. Per limitate dimensioni si intende un manufatto con una superficie coperta massima pari a 15 mq.
C8 Pergolato permanente/stabile	I pergolati non rientranti nella precedente definizione "C7", aventi pertanto caratteristiche di permanenza/stabilità in quanto ancorati stabilmente al suolo, non rientrando nelle opere realizzabili in regime di attività edilizia libera, sono soggetti alla presentazione del titolo

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

	<p>edilizio previsto dalla normativa vigente e sono disciplinati come segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• la struttura deve essere costituita da due o più file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali atti a garantire il sostegno del solo peso proprio e realizzati con materiali leggeri e di sezione modesta;• le distanze minime da mantenere tra i montanti della struttura ed il confine di terzi sono quelle previste dagli artt. 892 (distanze dal confine) e 907 (distanze dalle vedute) del Codice Civile;• gli elementi orizzontali (es. travetti) non devono essere inclinati e devono essere posti ad un'altezza massima da terra pari a m 2,50 misurata nella parte superiore degli stessi;• le pareti verticali non possono avere alcun tipo di chiusura;• il lato superiore non deve essere coperto in alcun modo, anche parzialmente, da strutture fisse; eventuali teli in pvc o stoffa utilizzati come copertura temporanea devono avere cromie in armonia con il fabbricato cui i pergolati afferiscono. <p>Per quanto riguarda le dimensioni e quantità massime ammissibili, le stesse sono disciplinate all'art. 76.3 del presente Regolamento.</p>
C9 Gazebo	<p>Per "<u>gazebo di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo</u>" di cui al punto n. 44 del Glossario Edilizia Libera si intende un manufatto leggero, non aderente ad altro fabbricato, coperto nella parte superiore ed aperto ai lati e realizzato con una struttura portante generalmente in metallo, utilizzata per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi, con le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none">• la struttura deve essere facilmente amovibile, priva di fondazione stabile e di fissaggio stabile al suolo, e non ancorata all'edificio principale;• la struttura deve essere costituita da materiali leggeri e di sezione modesta, atti a garantire esclusivamente il sostegno del proprio peso;• il lato superiore non deve essere coperto in alcun modo, anche parzialmente, da una struttura fissa;• deve essere priva di ogni tamponamento laterale. <p>Per limitate dimensioni si intende un manufatto con una superficie coperta massima pari a 15 mq.</p>
C10 Gazebo permanente/stabile	<p>I gazebo non rientranti nella precedente definizione "C9", aventi pertanto caratteristiche di permanenza/stabilità in quanto ancorati stabilmente al suolo, non rientrando nelle opere realizzabili in regime di attività edilizia libera, sono soggetti alla presentazione del titolo edilizio previsto dalla normativa vigente e sono disciplinati nelle dimensioni e quantità ammissibili all'art. 76.3 del presente Regolamento.</p>
C11 Ripostiglio per attrezzi/legnaia/ricovero per piccoli animali da bassa corte o da affezione	<p>Per "<u>ripostiglio per attrezzi, manufatto accessorio di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo</u>" di cui al punto n. 48 del Glossario Edilizia Libera si intende un manufatto in legno privo di qualsiasi fondazione stabile, con struttura non infissa stabilmente al suolo bensì poggiata a terra ed eventualmente fissata con staffe e viti alla pavimentazione sottostante, adibito a magazzino/deposito attrezzi, con le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none">• superficie coperta (SC) massima di mq 8,00;• altezza in gronda non superiore a m 2,20;• di pertinenza degli edifici residenziali. <p>Per quanto riguarda le quantità massime ammissibili, le stesse sono disciplinate all'art. 76.4 del presente Regolamento.</p>
C12 Piano di campagna o quota zero di riferimento	<p>Il piano di campagna (o quota zero di riferimento) è la quota definitiva di riferimento dell'intervento edilizio-urbanistico, ed è pari alla quota altimetrica media del terreno rilevabile prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico, misurata sugli spigoli del fabbricato esistente o in progetto.</p> <p>Nel caso che in uno spigolo il terreno abbia quote differenti si assume la quota inferiore.</p> <p>In caso di Piano Urbanistico Attuativo la quota del piano di campagna deve essere definita dal piano attuativo stesso.</p> <p>Nel caso in cui nell'area di realizzazione dell'intervento edilizio emergano situazioni particolari, quali ad esempio la presenza di falda negli strati superficiali, che rendano necessario individuare una quota di piano di campagna differente da quanto previsto dalla</p>

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

	<p>definizione di cui ai commi precedenti, è possibile proporre al Responsabile del Servizio Urbanistico-Edilizio, prima del deposito del progetto e previa presentazione di una relazione che contenga dettagliatamente le motivazioni della richiesta, una quota zero di riferimento differente rispetto a quanto sopra indicato.</p>
<p>C13 Altezza urbanistica</p>	<p>L'altezza urbanistica di un edificio è delimitata:</p> <ul style="list-style-type: none">• all'estremità inferiore, dalla quota definita come "piano di campagna";• all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, riferito al tavolato o altra superficie continua. <p>Nel caso in cui la linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura non sia orizzontale va considerata l'altezza media della linea.</p>
<p>C14 Volume urbanistico</p>	<p>E' il volume cui fare riferimento per la verifica degli indici di edificabilità e le quantità di volume indicate negli strumenti urbanistici.</p> <p>E' la quota parte del "Volume Totale" (come definito al n. 19 dell'Allegato A al presente Regolamento) emergente dal "Piano di campagna o quota zero di riferimento" di cui alla definizione n. C12 del presente Allegato, con esclusione, ai fini del miglioramento della qualità architettonica e della fruibilità degli edifici, dei seguenti elementi:</p> <ul style="list-style-type: none">• i sottotetti impraticabili per motivi strutturali;• le porzioni di sottotetto con altezza inferiore a m 1,80;• i vespai realizzati su fabbricati privi di piani interrati o seminterrati e per un'altezza massima pari a 50 cm sul piano di campagna, delimitati nella parte inferiore all'estradosso della fondazione e nella parte superiore all'intradosso del solaio della pavimentazione;• i volumi tecnici (come definiti al punto n. 31 dell'"Allegato A" al REC);• i portici e i porticati (come definiti al punto n. 39 dell'"Allegato A" al REC), chiusi al massimo su due lati, fino a una profondità massima di m 2,00 comprensiva dei pilastri di sostegno;• le logge e i loggiati (come definiti al punto n. 37 dell'"Allegato A" al presente Regolamento), chiusi al massimo due lati, fino a una profondità massima di m 2,00 comprensiva dei pilastri di sostegno;• i cordoli strutturali di collegamento la cui realizzazione si renda necessaria per il miglioramento sismico di un fabbricato esistente, per un'altezza massima del cordolo stesso pari a 30 cm;• le scale esterne, con lato maggiore aderente al fabbricato, anche con eventuale copertura a sbalzo, purché aperte su almeno due lati consecutivi e fino a una larghezza massima di ml 1,50 per rampa.

PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

Art. 1 - Finalità e oggetto

1. Il presente Regolamento Edilizio Comunale (REC) disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, conformemente ai disposti dell'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dell'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, e della DGR n. 1896 del 22 novembre 2017.
2. Il REC è strutturato secondo l'indice previsto dallo schema di Regolamento Edilizio Tipo di cui all'Allegato 1 dell'Intesa richiamata al punto precedente.
3. Il REC è finalizzato a garantire la realizzazione di un ambiente edificato e urbano di pregio, sia dal punto di vista tecnico-estetico, sia sotto il profilo igienico-sanitario, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle relative pertinenze.
4. Qualora in contrasto:
 - le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche Operative (NTO) e nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA) del Piano degli Interventi (PI) prevalgono su quelle del presente REC;
 - le definizioni di cui ai successivi Allegato A e Allegato C del REC prevalgono rispetto a quelle delle NTO e del PQAMA del PI, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 2 comma 2.
5. Il REC è corredato dei seguenti allegati:
 - Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi;
 - Allegato B - Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia;
 - Allegato C - Quadro delle definizioni tecniche di competenza comunale.

Art. 2 - Definizioni uniformi

1. Il REC utilizza le "Definizioni uniformi" di cui all'Allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, recepite con DGR n. 669 del 15 maggio 2018. Tali "Definizioni uniformi" sono riportate nell'Allegato A "Quadro delle definizioni uniformi" al presente Regolamento.
2. Al fine di assicurare l'invarianza delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici comunali vigenti nonché di garantire la funzionalità delle norme tecniche contenute negli stessi, le seguenti "Definizioni uniformi" di cui all'Allegato A al presente Regolamento, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali come da specifiche contenute nell'Allegato B alla DGR n. 669/2018, nonché le "Definizioni tecniche di competenza comunale" di seguito elencate e definite nell'Allegato C al presente Regolamento, che dettaglino tali definizioni uniformi:

Definizioni uniformi		
1 Superficie territoriale	12 Superficie totale	21 Piano seminterrato
2 Superficie fondiaria	13 Superficie lorda	22 Piano interrato
3 Indice di edificabilità territoriale	14 Superficie utile	23 Sottotetto
4 Indice di edificabilità fondiaria	15 Superficie accessoria	24 Soppalco
5 Carico urbanistico	16 Superficie complessiva	25 Numero dei piani
6 Dotazioni Territoriali	17 Superficie calpestabile	26 Altezza lorda
7 Sedime	18 Sagoma	28 Altezza dell'edificio
8 Superficie coperta	19 Volume totale o volumetria complessiva	29 Altezza utile
10 Indice di permeabilità	20 Piano fuori terra	30 Distanze
11 Indice di copertura		

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

Definizioni tecniche di competenza comunale

C12 Piano di campagna o quota zero di riferimento C13 Altezza urbanistica C14 Volume urbanistico
--

troveranno applicazione a far data dall'efficacia della variante di adeguamento ad esse dello strumento urbanistico generale o delle varianti parziali approvate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, che le utilizzeranno in sede di redazione ed elaborazione.

Art. 3 - Definizioni tecniche di competenza comunale

1. Il presente Regolamento introduce, nell'Allegato C "Quadro delle definizioni tecniche di competenza comunali", in funzione delle peculiarità comunali e in conformità a quanto disposto dalla DGR n. 669/2018, ulteriori definizioni aggiuntive a quelle di cui all'Allegato A al presente Regolamento.
2. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modifichino od integrino le definizioni comunali di cui al comma precedente costituiscono automatica modifica od integrazione delle stesse.

Art. 4 - Ambiti territoriali di particolare applicazione

1. Il Piano degli Interventi potrà individuare ambiti territoriali o fabbricati da tutelare per i quali prevedere particolari prescrizioni o parametri differenti rispetto a quanto indicato nel presente Regolamento.

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 5 - Sportello Unico Edilizia (SUE)

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001, tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia. Lo SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Servizi e Uffici comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione, gli accordi di programma, ecc.
2. Lo SUE cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
3. Sono esclusi dall'ambito di competenza dello SUE, in quanto non disciplinati dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii., i procedimenti relativi ad istanze, dichiarazioni, segnalazioni che hanno ad oggetto tematiche non rilevanti sotto il profilo edilizio o che afferiscono alla disciplina dei lavori o delle opere pubbliche, quali ad esempio i procedimenti riguardanti il decoro urbano, l'idoneità ed il funzionamento degli impianti termici, ecc.
4. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse allo SUE in modalità telematica, mediante collegamento al portale prescelto dall'Amministrazione comunale, ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Art. 6 - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) costituisce l'unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio del titolo abilitativo edilizio, in applicazione del DPR 160/2010 e ss.mm.ii.
2. La gestione dei procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al D.Lgs. 59/2010 e ss.mm.ii., sono svolte dallo SUAP.
3. Le pratiche relative a procedimenti edilizi promossi da soggetti operanti per l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, devono essere presentate con modalità telematica, mediante collegamento al portale prescelto dall'Amministrazione comunale, ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 160/2010 e ss.mm.ii.
4. Salva diversa disposizione organizzativa e ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte dello SUAP, sono attribuite allo SUAP le competenze dello Sportello Unico per l'Edilizia Produttiva.

Art. 7 - Procedimenti edilizi: disposizioni

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti.
2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.
3. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati progettuali, conforme all'originale formato digitale.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

4. Le istanze, segnalazioni e comunicazioni di cui al comma 1 dovranno essere corredate da tutti gli allegati obbligatori previsti dalla normativa vigente in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, come riportati nel "Quadro riepilogativo della documentazione" facente parte della vigente modulistica unificata e standardizzata.
5. E' facoltà del Responsabile del Servizio Urbanistico-Edilizio definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi.
6. Fermo restando il criterio che i documenti relativi a ciascuna pratica edilizia devono essere tali da permettere una esatta e completa rappresentazione delle opere e dei lavori, è sempre facoltà del Responsabile del Servizio Urbanistico-Edilizio richiedere gli elaborati integrativi che, a giudizio del Responsabile del procedimento, siano ritenuti necessari elementi conoscitivi ai fini dello svolgimento dell'attività istruttoria, con particolare riferimento a progetti complessi.
7. Le tariffe relative ai diritti di segreteria dovuti per la presentazione di istanze, segnalazioni o comunicazioni in ambito edilizio sono approvate con Deliberazione di Giunta comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento.

Art. 8 - Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)

1. La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) potrà essere istituita con deliberazione di Consiglio comunale ai sensi della DGR n. 2037/2015 e delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e loro modifiche e integrazioni. La funzione di tale Commissione è quella di supportare gli Uffici delegati all'esercizio delle funzioni autorizzatorie in materia paesaggistica, al fine di garantire una adeguata tutela del paesaggio e degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte terza del D.Lgs. 42/2004.
2. Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione Locale per il Paesaggio sono disciplinati dalle disposizioni contenute nella DGR n. 2037/2015 e dall'art. 45-nonies della LR 11/2004 e ss.mm.ii.

Art. 9 - Commissione edilizia (CE)

1. La Commissione Edilizia (CE) potrà essere istituita con deliberazione di Consiglio comunale ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.
2. La funzione della CE è quella di supportare gli Uffici comunali esprimendo il proprio parere in ordine alla qualità architettonica dei progetti edilizi sugli immobili non ubicati in area di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Art. 10 - Commissione Urbanistica

1. La Commissione Urbanistica (CU), che potrà essere istituita con deliberazione di Consiglio comunale, esamina, in quanto organo tecnico consultivo del Comune con funzione di supporto facoltativo, pratiche inerenti l'urbanistica, la pianificazione, l'edilizia pubblica e privata, anche produttiva, la cui definizione è subordinata ad approvazione da parte del Consiglio comunale.
2. L'Amministrazione Comunale definisce con apposito Regolamento i termini e le modalità per la sua convocazione, oltre al funzionamento della Commissione stessa.

CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 11 - Annullamento d'ufficio in autotutela

1. L'annullamento d'ufficio in autotutela di un provvedimento amministrativo illegittimo, anche in campo edilizio-urbanistico, è disciplinato dall'art. 21-bis della Legge n. 241 del 7 agosto 1990 e ss.mm.ii.

Art. 12 - Certificato di destinazione urbanistica (CDU)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area, identificata al catasto con un numero di Sezione, Foglio e Mappale, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata.
2. La richiesta di CDU è presentata dal proprietario o avente titolo relativo all'area interessata dall'intervento edilizio.
3. Il CDU viene rilasciato dal Responsabile del Servizio competente entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non siano intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici comunali.
4. La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti di segreteria nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta comunale.

Art. 13 - Proroga dei titoli abilitativi

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori soggetti a Permesso di Costruire possono essere prorogati esclusivamente nei casi previsti dall'art. 15 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. Sono fatte salve eventuali proroghe previste da normative emanate per motivi straordinari.

Art. 14 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. L'inagibilità di un immobile può essere:
 - accertata dall'Ufficio Tecnico comunale competente a seguito di istanza presentata dal proprietario dell'immobile;
 - comunicata dal proprietario mediante la presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000 e ss.mm.ii., con allegata un'analitica descrizione relativa allo stato dell'immobile e la motivazione delle cause di degrado, nonché corredata da una perizia sottoscritta da un tecnico abilitato attestante lo stato di inagibilità del fabbricato.
2. Sono considerati inagibili i fabbricati in condizioni di fatiscenza sopravvenuta non superabile con interventi di manutenzione di cui all'art. 3 comma 1 lett. a) e b) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto che comporta il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) ovvero la sopravvenuta perdita dei requisiti minimi igienico-sanitari, tali da rendere impossibile o pericoloso l'utilizzo dell'immobile stesso, che risulta pertanto oggettivamente ed assolutamente inidoneo all'uso cui è destinato, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone. A titolo esemplificativo, si ritengono inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:
 - fondazioni con gravi lesioni che possano compromettere la stabilità dell'edificio;
 - strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con potenziale rischio di crollo;
 - strutture verticali quali muri perimetrali o di confine, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone con potenziale rischio di crollo totale o parziale;
 - edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione, ripristino o sgombero.
3. Non possono essere considerati inagibili le unità immobiliari carenti delle normali operazioni di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture o di quelle necessarie ad integrare e/o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali, a titolo di esempio gli interventi di:

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

- tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci interni ed esterni;
 - pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle grondaie e delle canne fumarie;
 - rifacimento di rivestimenti esterni;
 - rifacimento e riparazione di manti di copertura e/o delle pavimentazioni;
 - riparazione ed ammodernamento degli impianti tecnologici;
 - riparazione e/o sostituzione di parti del tetto, anche con l'inserimento di materiali isolanti;
 - rimozione di lastre di fibrocemento contenenti amianto.
4. Non possono considerarsi inagibili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, manutenzione, recupero, restauro, ristrutturazione, ammodernamento o a miglioramento degli edifici.
 5. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato nuovamente fino a quando non siano rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, e comunque solo a seguito di deposito della nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).
 6. L'inagibilità di un immobile comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici ai sensi dell'art. 48 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Art. 15 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

1. Il contributo di costruzione di cui agli articoli 16, 17 e 19 del DPR 380/2001, come regolato dagli artt. 81 e seguenti della Legge Regionale 61/1985 e ss.mm.ii., è commisurato all'incidenza delle spese relative alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione, fermi restando i casi di riduzione o esonero previsti dalla legge.
2. L'incidenza del contributo:
 - relativamente agli oneri di urbanizzazione, è determinata con deliberazione del Consiglio comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla LR 61/1985 e ss.mm.ii.;
 - relativamente al costo di costruzione, è determinata sulla base dei valori fissati dalla Regione Veneto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e/o in mancanza di questi con determinazione del Responsabile del Servizio competente, sulla base degli indirizzi dettati dal Consiglio Comunale.
3. La quota del contributo:
 - relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo;
 - relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del titolo abilitativo, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, e comunque non oltre 60 giorni dalla ultimazione dei lavori;
 - nel caso l'intervento sia soggetto a CILA o SCIA, all'atto della presentazione della segnalazione o comunicazione il contributo di costruzione dovrà essere versato integralmente e in un'unica soluzione. A dimostrazione dell'avvenuto pagamento, alla comunicazione o segnalazione dovrà essere allegata idonea quietanza. In alternativa, all'atto della presentazione della comunicazione o segnalazione edilizia dovrà essere richiesto il calcolo del contributo da parte del Comune. Il pagamento a favore del Comune dovrà in ogni caso essere effettuato entro 30 giorni dalla notifica della relativa determinazione.
4. In alternativa a quanto indicato al punto precedente, all'atto della presentazione del Permesso di Costruire, della SCIA o della CILA può essere richiesta la rateizzazione del contributo di costruzione. La rateizzazione può essere corrisposta in non più di 4 rate semestrali, secondo i criteri e le modalità stabilite dalla Giunta comunale.
5. Lo svincolo della fideiussione a garanzia del pagamento delle somme dovute per effetto della rateizzazione è effettuato su richiesta dell'interessato, previa presentazione delle ricevute dell'avvenuto versamento dell'importo dovuto a titolo di contributo di costruzione e, se applicabili, delle eventuali sanzioni comminate in caso di pagamento avvenuto oltre i termini previsti.
6. In caso di mancata presentazione di idonea polizza, il debito dovrà essere corrisposto in unica soluzione.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

7. In caso di mancato pagamento della singola rata alla scadenza indicata nel piano di rateizzazione, si provvederà all'escussione parziale della polizza.
8. Il ritardato pagamento delle somme relative al contributo di costruzione comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 42 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Art. 16 - Pareri preventivi

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere al Servizio Urbanistico-Edilizio un parere preventivo in merito alla fattibilità di interventi edilizi o urbanistici di particolare complessità progettuale o normativa e oggetto di successivo titolo abilitante.
2. Nell'apposita istanza devono essere indicati:
 - il luogo dell'intervento (via, numero civico, identificativo catastale e individuazione del lotto su planimetria);
 - i dati anagrafici del richiedente;
 - l'indirizzo o il domicilio elettronico cui recapitare il parere oppure, in caso di affidamento ad altri per la firma digitale ed invio telematico, anche i dati del procuratore, la procura e il documento di identità del richiedente.
3. All'istanza di parere preventivo deve inoltre essere allegata adeguata documentazione idonea ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale e comprensiva almeno degli elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto e di riforma (piante, prospetti e sezioni), della documentazione fotografica dei luoghi con coni visuali e della relazione tecnica illustrativa.
4. E' sempre facoltà del Responsabile del Servizio Urbanistico-Edilizio richiedere gli elaborati integrativi che, a giudizio del Responsabile del procedimento, siano ritenuti necessari elementi conoscitivi ai fini della pronuncia sul parere preventivo, in particolare se l'istanza è riferita a interventi complessi.
5. La richiesta di parere preventivo è assoggettata al pagamento dei diritti di segreteria nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta comunale.
6. Il Servizio competente rilascerà il parere preventivo entro 60 giorni dalla richiesta.
7. Il parere di massima espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo.

Art. 17 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

1. Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/o responsabilità è tenuto ad evitare che gli stessi possano concretare pericolo nei confronti di persone e/o cose.
2. Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose, per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, sua sponte o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo, provvedendo contestualmente a porre in essere le opere minime atte ad impedire intrusioni di persone.
3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o del soggetto avente la disponibilità dell'immobile nonché del professionista eventualmente incaricato dagli stessi, e ciò anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento/rimedio.
4. Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori al Servizio Urbanistico-Edilizio comunale e, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, deve presentare domanda per il rilascio del titolo abilitativo, ove previsto dalla normativa vigente.
5. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili ed urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Responsabile del Servizio competente di disporre, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., l'esecuzione di opere o interventi per evitare le condizioni di pericolo di cui al comma 2.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

Art. 18 - Concorsi di urbanistica e architettura

1. Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica per opere che il Comune intenda eseguire o come proposta progettuale per il recupero architettonico di ambiti ritenuti di particolare valore ambientale e paesaggistico.
2. Il concorso è una procedura intesa alla raccolta di idee relative a piani o progetti la cui selezione avviene mediante giudizio espresso da una commissione sulla base di criteri qualitativi predeterminati.
3. Eventuali concorsi saranno disciplinati da apposito bando e potranno prevedere premi economici oltre che l'eventuale aggiudicazione dell'esecuzione dei progetti stessi, nel rispetto della normativa vigente in materia di appalti per i servizi di architettura e ingegneria.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 19 - Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni

1. Il titolare del Permesso di Costruire o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare allo Sportello comunale competente la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica presente nel percorso disponibile nella piattaforma SUE/SUAP.
2. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura con lo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori e depositato nella piattaforma SUE/SUAP.
3. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo alterato, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
4. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.
5. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente in modalità telematica a mezzo SUE/SUAP.
6. In caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta allo SUE/SUAP per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.
7. Qualora vi siano variazioni rispetto al direttore dei lavori designato, il titolare deve comunicare a mezzo SUE/SUAP il nominativo del nuovo tecnico; la comunicazione deve essere corredata dall'accettazione del ruolo da parte del tecnico subentrante.
8. Qualora vi sia una rinuncia, nel corso dei lavori, all'incarico da parte del direttore dei lavori, la comunicazione alla rinuncia deve essere tempestivamente trasmessa, oltre che al Comune, anche al committente e alle imprese esecutrici dei lavori, che sono obbligati a sospendere autonomamente i lavori sino all'assunzione dell'incarico da parte di un altro professionista incaricato. Il nuovo nominativo va comunicato al Comune, prima della ripartenza dei lavori, tramite SUE/SUAP.
9. Qualora nella domanda di Permesso di Costruire non siano stati indicati i nominativi del direttore dei lavori, delle imprese esecutrici delle opere e del responsabile della sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/2008 e ss.mm.ii., la loro designazione e la relativa accettazione dell'incarico e l'elezione di domicilio devono risultare dalla comunicazione di inizio dei lavori.
10. La mancata comunicazione della data di inizio dei lavori comporterà in ogni caso l'applicazione della sanzione amministrativa prevista all'art. 79 del presente REC.
11. In caso di mancata comunicazione di inizio dei lavori entro i termini stabiliti dal Permesso di Costruire o dalla normativa vigente, gli stessi non potranno avere inizio se non a seguito di nuovo rilascio di titolo edilizio.

Art. 20 - Atti preliminari all'inizio dei lavori

1. Qualora non già effettuato contestualmente al deposito del Permesso di Costruire o della SCIA, prima dell'inizio dei lavori il titolare deve comunicare mediante SUE/SUAP al Comune:
 - la data di inizio lavori;
 - la documentazione prevista dall'art. 65 del DPR 380/2001 in merito alla realizzazione di strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, o una dichiarazione del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della medesima legge;
 - la documentazione prevista dagli artt. 93 e seguenti del DPR 380/2001 in merito alla denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche, ove prevista dalla normativa;

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

- la documentazione prevista dall'art. 125 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., attestante l'ottemperanza alle disposizioni di legge sul contenimento del consumo energetico, ove prevista dalla normativa;
- la dichiarazione sui punti fissi di linea e di livello di cui al successivo art. 25 (in caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti);
- la documentazione prevista dal DPR 120/2017 e ss.mm.ii. in materia di gestione delle terre e rocce da scavo, ove prevista dalla normativa;
- la dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della documentazione prevista alle lettere a) e b) del comma 9 dell'art. 90 del D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii., ove prevista dalla normativa;
- copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii., ove prevista dalla normativa;
- i nominativi del direttore dei lavori e delle imprese esecutrici e di ogni altro soggetto la cui comunicazione è resa obbligatoria dalla normativa vigente;
- ove, per l'esecuzione dei lavori, necessiti la temporanea occupazione di suolo pubblico e/o apertura di accessi non previsti dal progetto, va presentata prima dell'inizio dei lavori relativi a tali opere autonoma domanda al Servizio competente ed acquisita la relativa autorizzazione.

Art. 21 - Comunicazione di fine dei lavori

1. Il titolare o l'avente causa del Permesso di Costruire o della SCIA, congiuntamente al direttore dei lavori, entro il termine di validità del titolo, deve comunicare telematicamente a mezzo SUE/SUAP la data di fine dei lavori. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di inizio, o dalla data di efficacia della SCIA, o dalla data di presentazione della SCIA di agibilità qualora la stessa venga presentata entro tre anni dalla data di inizio dei lavori. Sono fatte salve eventuali proroghe concesse ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.
2. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la documentazione prescritta dalla normativa vigente come indicata nell'apposita modulistica unificata disponibile nel portale SUE/SUAP del Comune.
3. Nei casi indicati all'articolo 3 del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii, l'attestato di qualificazione energetica è sottoscritto dal direttore dei lavori, che assevera come sono state realizzate le componenti che interessano gli aspetti energetici dell'edificio, e presentato contestualmente alla comunicazione di fine lavori.
4. Ai sensi della normativa vigente in materia, la comunicazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata dalla documentazione asseverata di cui al comma 3.
5. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 83 del presente Regolamento, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

Art. 22 - Occupazione di suolo pubblico

1. Le occupazioni, temporanee o permanenti, o le manomissioni di suolo pubblico comunale che si rendessero necessarie per l'esecuzione di lavori edili devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario ai sensi del vigente "Regolamento per l'istituzione e la disciplina del canone unico di concessione del suolo pubblico e di autorizzazione ad esposizione pubblicitaria" e l'esecuzione dovrà avvenire, previo pagamento del canone dovuto, nel rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione. L'esecuzione dei lavori è altresì subordinata all'ottenimento del titolo edilizio, qualora necessario.
2. Il provvedimento autorizzativo definisce anche le modalità di esecuzione delle opere necessarie per il ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità del suolo pubblico interessato dall'intervento.
3. In caso di manomissione delle preesistenze, a garanzia del ripristino, il rilascio dell'autorizzazione di occupazione del suolo pubblico può essere subordinata al versamento di una congrua cauzione o di una polizza fideiussoria che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni e i controlli dell'Ufficio competente. In caso di inadempienza, il Comune provvederà d'ufficio alla rimessa in pristino a spese dell'interessato.
4. Gli interventi di ripristino del suolo pubblico, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili e dovranno essere condotti nel rispetto della vigente normativa.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

5. Nella fase di esecuzione dei lavori deve usarsi ogni cautela necessaria per evitare danni a manufatti pubblici o a pubblici servizi. Di eventuali danni causati dovrà darsi immediata comunicazione al Responsabile del Servizio comunale competente.
6. Alla scadenza dell'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico, l'interessato è obbligato alla riconsegna del suolo nelle medesime condizioni preesistenti alla data di insediamento del cantiere di lavoro ed è tenuto a ripristinare a sua cura e spese eventuali danni causati dall'esercizio dell'occupazione.
7. Nei casi di mancato ripristino di danni causati, protratto oltre quindici giorni dalla fine dell'occupazione, il Responsabile del Servizio comunale competente procede ad emettere i dovuti provvedimenti in danno dell'interessato atti ad eliminare e ripristinare i danni accertati, anche utilizzando la cauzione di cui ai commi precedenti.

Art. 23 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica

1. L'eventuale necessità di avvio di opere di bonifica che dovesse emergere in corso di esecuzione dei lavori deve essere immediatamente comunicata ai competenti Uffici comunali, adottando ogni misura precauzionale prevista dalla vigente normativa.

CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 24 - Principi generali sull'esecuzione dei lavori

1. Le opere edilizie devono essere eseguite, nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo, nonché alle eventuali convenzioni, atti d'obbligo e pareri o autorizzazioni emessi da altri Enti ad esso collegati.
2. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nella comunicazione di inizio lavori, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti e conformi al progetto assentito ed alle prescrizioni della vigente normativa.

Art. 25 - Punti fissi di linea e di livello

1. L'intestatario del titolo, congiuntamente con il direttore dei lavori, nel caso di interventi di nuova costruzione o di interventi che comportino la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, in allegato all'istanza di Permesso di Costruire o alla SCIA o, in alternativa, in allegato alla comunicazione di inizio lavori, deve presentare una planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuati due o più punti fissi di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.
2. Il Responsabile del Servizio Urbanistico-Edilizio può chiedere una modifica dei punti fissi di riferimento ove non ritenga idonei quelli proposti.
3. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede ai competenti Uffici comunali di effettuare apposito sopralluogo e redigere, in contraddittorio con le parti private, un verbale che richiama i grafici approvati. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire il personale e i mezzi d'opera necessari per tali operazioni. Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del titolo edilizio.

Art. 26 - Conduzione del cantiere

1. La conduzione del cantiere si identifica con tutte le fasi di esecuzione dei lavori, dalla data di inizio dei lavori alla conclusione degli stessi.
2. In tutti i cantieri ove si svolgono lavori edili devono essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni, sicurezza e prevenzione incendi e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose, provvedendo ad attenuare rumori, polveri diffuse e molestie.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente, compatibilmente con le norme di sicurezza. L'incolumità pubblica deve essere sempre e costantemente salvaguardata, deve essere assicurata la possibilità di transito e devono essere evitati i ristagni d'acqua.
4. Le eventuali aperture praticate nelle recinzioni provvisorie, necessarie all'accesso di uomini e mezzi nell'area di cantiere, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli verso i lati.
5. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse, che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
6. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge, con particolare riferimento alla normativa relativa alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

7. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di m 5,00 per la viabilità veicolare e m 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Responsabile del Servizio comunale competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
8. In cantiere devono essere conservati a disposizione degli addetti ai controlli i seguenti documenti:
 - il titolo abilitativo che legittima i lavori con tutti gli elaborati grafici allegati;
 - la documentazione depositata per eventuali opere in cemento armato e costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
 - il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori, ai sensi della normativa vigente;
 - il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.) con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;
 - la documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
 - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo.
8. Il committente che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, risultino necessarie per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione nel cantiere di persone non autorizzate.
9. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano eliminati o ridotti nel maggior modo possibile gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli o danni a persone o a cose.
10. Dall'esterno del cantiere devono essere visibili tutte le tabelle prescritte dalla normativa vigente relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro. In merito si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.
11. Il Comune ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni per la sicurezza della pubblica incolumità a persone o cose, potendo fissare i termini per l'esecuzione e riservandosi la sospensione dei lavori in caso di violazione delle norme di cui al presente articolo e/o eventuali interventi sostituiti a spese degli interessati.

Art. 27 - Cartelli di cantiere

1. Tutti i cantieri edili devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura.
2. Il cartello deve essere posto in posizione visibile e contenere le indicazioni relative a:
 - tipologia e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
 - estremi del titolo abilitativo;
 - nominativo del committente e nominativo del proprietario, qualora differente dal committente;
 - nominativo del progettista;
 - nominativo del direttore dei lavori;
 - nominativo delle imprese esecutrici dei Lavori;
 - nominativo del responsabile dei lavori;
 - nominativo del responsabile della sicurezza, del coordinatore dei lavori e di eventuali altre figure responsabili previste dalla normativa vigente;
 - nominativo del collaudatore;
 - recapito telefonico per emergenze;
 - data di inizio lavori;e quant'altro previsto dalle norme vigenti.
3. L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'irrogazione delle sanzioni amministrative previste all'art. 83 del presente Regolamento, oltre alle eventuali sanzioni previste dalla normativa vigente.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

Art. 28 - Scavi e demolizioni

1. Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni; detti criteri, nel rispetto della vigente normativa, devono essere previsti già in sede progettuale.
2. E' responsabilità dell'esecutore dei lavori e dell'intestatario del titolo edilizio, ove esistente, garantire la sicurezza, in particolar modo statica, degli edifici adiacenti agli scavi, e pertanto, nel corso di tali lavorazioni, la situazione dei fabbricati deve essere costantemente monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Le operazioni ed azioni che si rendessero necessarie in tal senso sono condotte interamente a cura e spese dell'intestatario del titolo abilitativo.
3. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere presentata domanda al Servizio competente ed acquisita la relativa autorizzazione.
4. Tutti gli scavi, nel rispetto della vigente normativa di settore, devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare.
5. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi edilizi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con specifico titolo abilitativo.
6. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è obbligo dell'intestatario del titolo di conservare la relativa documentazione.
7. La gestione delle terre e rocce prodotte in caso di operazioni di scavo, perforazione, trivellazione, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti in materia.
8. In caso di scavi o demolizioni devono essere sempre osservate le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana o di Convivenza Civile, ove approvato dall'Amministrazione Comunale, e in ogni caso devono essere evitate la produzione di polveri o la creazione di qualsivoglia situazione insalubre.

Art. 29 - Tolleranze nella realizzazione delle opere edili

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, rientrano nella tolleranza gli scostamenti dalle misure progettuali individuate dall'art. 34-bis del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.
2. Scostamenti superiori ai limiti di cui ai commi precedenti determinano la difformità del titolo abilitativo e la contestabilità dell'intera entità dello scostamento, ai sensi delle disposizioni contenute nel Titolo IV del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Art. 30 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Nel caso di ritrovamenti di presumibile carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo edilizio e/o il responsabile del cantiere deve darne immediata comunicazione alla competente Soprintendenza, al Sindaco o all'autorità di pubblica sicurezza con le modalità stabilite dall'art. 90 "Scoperte fortuite" del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere temporaneamente sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Nel caso di ritrovamenti di ordigni bellici, l'intestatario del titolo edilizio e/o il responsabile del cantiere deve darne immediata comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza.
3. In caso di lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche si applicano le disposizioni di cui all'art. 41 comma 4 e all'Allegato I.8 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. relative alla verifica preventiva dell'interesse archeologico.
4. L'oggetto dei ritrovamenti di presumibile interesse archeologico nonché gli ordigni bellici devono essere posti a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.
5. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Art. 31 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. L'impresa esecutrice dei lavori edili è tenuta a mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico attiguo al cantiere e interessato dai lavori per tutta la durata degli stessi.
2. Qualora si verificassero spargimenti di materiale inquinante l'impresa e/o l'intestatario del titolo abilitativo devono provvedere tempestivamente alla pulizia e rimozione del materiale stesso.
3. Qualora si verificassero spargimenti di materiale su suolo pubblico o in aree non interessate dal cantiere, l'impresa e/o l'intestatario del titolo abilitativo devono provvedere tempestivamente alla pulizia e rimozione del materiale stesso.
4. Ultimati i lavori, l'impresa esecutrice e l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche interessate dai lavori edili e/o da strutture quali ponteggi, ecc.
5. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, dell'intestatario del titolo abilitativo.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 32 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

Art. 32.1 - Caratteristiche dei locali

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare che vi risiede; tutti i locali in cui vengono effettuate le attività del nucleo familiare devono essere raggiungibili tramite percorsi interni all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo ed alla tipologia di attività che vi si svolgono, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) **Spazi di abitazione (o locali di abitazione)**: camere da letto, sale soggiorno, cucine e angoli cottura, sale da pranzo, locali studio;
 - b) **Spazi accessori (o locali accessori alla funzione abitativa)**: verande, servizi igienici, antibagni, lavanderie, taverne, guardaroba, corridoi, ripostigli, disimpegni, ingressi, dispense, archivi, ecc.;
 - c) **Spazi di servizio (o locali di servizio)**: centrali termiche, autorimesse, cantine, soffitte, ecc.
3. Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito al precedente comma 2 lett. a), può essere posto tutto o in parte in locali interrati o seminterrati. Eventuali deroghe potranno essere valutate, caso per caso, sentito il parere del Servizio Igiene e Sanità Pubblica.
4. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, nonché qualsiasi locale di nuova realizzazione da destinarsi ad uso abitativo deve essere isolato dall'umidità del suolo, utilizzando gli opportuni accorgimenti tecnici e tecnologici in funzione delle tipologie costruttive, al fine di garantire l'isolamento della costruzione per prevenire l'umidità da assorbimento capillare.
5. Nei casi in cui gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non consentano di garantire i parametri e criteri indicati nel presente Titolo III, potranno essere ammesse deroghe caso per caso sentito il necessario parere del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria competente.
6. I requisiti di cui al presente Capo, salvo quanto previsto dalla Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (DGR n. 1887/1997) "*Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario*" e ss.mm.ii., si applicano anche ad uffici, negozi, studi professionali nonché a tutti gli spazi ove si svolgono attività le cui esigenze igienico-sanitarie sono assimilabili a quelle abitative.

Art. 32.2 - Altezze minime

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le misure previste dal DM del 05/07/1975 e ss.mm.ii., con le seguenti precisazioni:
 - l'altezza media interna degli spazi di abitazione di cui al precedente articolo 32.1, comma 2, lett. a), è fissata in un minimo di m 2,55;
 - per gli spazi accessori di cui all'art. 32.1 comma 2, lett. b) l'altezza media interna è riducibile a m 2,40;
 - per gli spazi di servizio di cui all'art. 32.1 al comma 2, lett. c) l'altezza media interna è riducibile a m 2,20;
 - il punto più basso dei locali non deve essere inferiore a m 1,80 per gli spazi di abitazione e a m 1,60 per i locali accessori e di servizio; non è necessario realizzare opere di delimitazione fisica degli spazi di altezza inferiore ai minimi di cui al presente comma, fatti salvi i casi in cui tali opere siano previste da normative di rango superiore (es. LR 51/2019, ecc.);
 - in caso di soffitto non orizzontale l'altezza media è data dalla media aritmetica tra le altezze misurate dal pavimento all'intradosso del solaio;
 - in caso di solaio con travetti (sia orizzontale che obliquo), nei casi in cui lo spazio intercorrente fra i vari elementi sia superiore a m 0,60 in almeno una direzione, l'intradosso è riferito al tavolato o ad altra superficie continua;

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

- in caso di presenza di catena strutturale che attraversa il locale ad un'altezza inferiore a m 1,90, l'altezza minima dei locali è da calcolare sotto al lato inferiore della catena stessa.
2. In caso di interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti ad uso abitativo, con esclusione dei fabbricati soggetti a demolizione e ricostruzione, e fatte salve le originarie destinazioni d'uso dei locali, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti purché non inferiori a m 2,40 per gli spazi di abitazione, a m 2,20 per gli spazi accessori e a 2,00 m per gli spazi di servizio. Non è in alcun caso ammesso prevedere altezze peggiorative rispetto a quelle esistenti.
 3. Ai sensi di quanto disposto dal DL 31 maggio 2021 n. 77, convertito con Legge 29 luglio 2021 n. 108, in deroga alle disposizioni del DM 05/07/1975, per gli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, l'altezza minima dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,40 m, riducibili a 2,20 m per i corridoio, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.
 4. Fatto salvo il rispetto di normative speciali, i locali destinati ad attività commerciali e produttive (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, ecc.) devono avere un'altezza utile minima di m 2,80, salvo i locali accessori (bagni, disimpegni, magazzini, depositi, spogliatoi, ripostigli, archivi, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a m 2,40.
 5. Fatto salvo il rispetto di normative speciali, i locali destinati ad usi collettivi (scuole, biblioteche, sale riunioni, ecc.) avranno un'altezza utile minima di m 3,00, salvo i locali accessori (bagni, disimpegni, magazzini, depositi, spogliatoi, ripostigli, archivi, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a m 2,40.
 6. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 6 aprile 2019, relativamente alle altezze utili si rinvia ai parametri contenuti nella lettera a) del primo comma dell'art. 2 della LR 51/2019 e ss.mm.ii.
 7. Nei locali di abitazione, nelle attività commerciali e nelle attività produttive, esistenti o di nuova costruzione, è ammessa la realizzazione di soppalchi nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - la superficie del soppalco non superi il 40% della superficie totale del locale sottostante;
 - il soppalco abbia un'altezza media netta non minore a m 2,20;
 - il soppalco sia provvisto di balaustra verso il vuoto di altezza minima pari a m 1,00;
 - siano rispettate le altezze minime previste per i locali principali da cui si accede al soppalco.

Art. 32.3 - Superfici minime

1. I locali di abitazione devono rispettare le caratteristiche minime fissate dal DM "Sanità" del 05/07/1975 e ss.mm.ii. e comunque devono essere garantite le seguenti misure:
 - l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone;
 - per ogni abitante deve essere assicurata una superficie di spazi di abitazione non inferiore a mq 14,00, per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi;
 - le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona, e di mq 14,00 se per due persone;
 - l'alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00;
 - nel caso venga realizzato un locale unico adibito a soggiorno-cucina esso deve avere una superficie complessiva non inferiore a 20,00 mq; deve essere prevista un'ampia comunicazione tra l'angolo cucina e il soggiorno, con un'apertura minima pari a m 1,50 priva di serramenti;
 - tutti i locali di abitazione permanente devono avere una superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00, con larghezza minima pari a m 2,00;
 - i locali di servizio igienico devono avere una superficie minima non inferiore a 4,00 mq con esclusione dell'antibagno. Qualora l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, tale dimensione minima potrà essere rispettata per il solo servizio principale;
 - i corridoi e disimpegni devono avere una larghezza minima pari a m 1,00.
2. Minori superfici dei locali, purché non peggiorative nell'esistente, possono essere autorizzate in deroga alle prescrizioni del presente articolo negli edifici esistenti, per interventi di recupero, restauro e ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, previa acquisizione di parere igienico sanitario della competente Azienda Sanitaria Locale.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

Art. 32.4 - Dotazioni degli alloggi

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento di restauro, ristrutturazione e nuova costruzione, nel rispetto delle superficie minime indicate all'art. 32.3, compresi i monolocali, devono essere dotati dei seguenti locali:
 - uno spazio cottura;
 - una stanza di soggiorno; nel caso venga realizzato un locale unico adibito a soggiorno-cucina, il locale deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli realizzato conformemente alla normativa vigente;
 - un locale adibito a servizio igienico aerato e illuminato direttamente dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno e opportunamente disimpegnato.
2. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori, da allontanare mediante canna di esalazione dotata di scarico a condensa con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione, nel rispetto della normativa UNI vigente.
3. Gli edifici residenziali, esclusi gli annessi, devono essere forniti dei seguenti servizi fondamentali:
 - distribuzione dell'acqua potabile;
 - distribuzione dell'energia elettrica;
 - raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche;
 - allacciamento e scarico delle acque usate e dei liquami;
 - impianto o elementi tecnologici che ne garantiscano il riscaldamento;
 - impianto di protezione dai fulmini;
 - impianto di espulsione di gas combustibili.
4. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce e lavanderie devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
 - pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00 piastrellati o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
 - essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
 - avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti alla permanenza di persone.
5. I locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per i secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
6. Per ogni nuova unità abitativa, anche se monolocale, deve essere previsto, in aggiunta alle aree a parcheggio di cui all'art. 41-sexies della Legge 1150/1942 e ss.mm.ii., almeno un posto macchina coperto o scoperto di dimensione minima pari a m 2,50x5,50.
7. In deroga all'obbligo previsto al comma 6, per i fabbricati situati nelle ZTO "A" (centri storici) e nelle ZTO "B", nonché per gli edifici dotati di grado di intervento della tipologia "Restauro filologico", "Risanamento conservativo", "Restauro propositivo" situati nell'intero territorio comunale, è consentita la monetizzazione del posto auto aggiuntivo previa presentazione di una relazione tecnica che dimostri l'indisponibilità dello spazio necessario all'assolvimento dell'obbligo di reperimento dello stesso. La valutazione dell'istanza di monetizzazione è effettuata dal Responsabile del Servizio Edilizio-Urbanistico.
8. In ogni caso devono sempre e comunque essere mantenuti i posti macchina coperti esistenti, nel numero di uno per ciascuna unità immobiliare, fatto salvo l'eventuale reperimento degli stessi in altro luogo, comunque sito nello stesso fabbricato o nei manufatti posti nella sua area di pertinenza.

Art. 32.5 - Illuminazione ed aerazione

1. Fatto salvo il rispetto delle norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 06/12/1971, n. 1083 e al DM 07/06/1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) e di quanto disposto dal DM "Sanità" del 05/07/1975 e ss.mm.ii., dovranno essere assicurati i parametri di aerazione e illuminazione nonché le dotazioni indicati nei commi seguenti.
2. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti o di parti di questi.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

3. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti.
4. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.
5. I focolai continui ed occasionali e di qualunque impianto od apparecchio che dia luogo alla produzione di fumi, polveri, fuliggine e gas nocivo devono:
 - essere collocati in locali sufficientemente areati per la necessità della combustione;
 - essere di potenzialità adeguata alla produzione del calore richiesto;
 - essere muniti di dispositivi idonei alla combustione completa del combustibile impiegato;
 - essere collegati a canne fumarie di adeguato tiraggio;
 - essere frequentemente puliti, specie quando si impiega combustibile ad elevato contenuto di materie volatili.
6. Al riguardo devono essere osservate le seguenti disposizioni:
 - i condotti di fumo, le murature e i mantelli delle caldaie non devono presentare fessurazioni tali da provocare infiltrazioni di aria fredda. Le portine di ispezione devono essere a tenuta stagna. I condotti di fumo devono essere prolungati oltre il tetto con un comignolo di altezza non inferiore a m 1,00 rispetto alla parte più alta della copertura; devono avere gli angoli interni smussati e le pareti regolarmente intonacate o lisce in modo da rendere agevole la loro pulitura;
 - gli odori, vapori e fumi prodotti da apparecchi di cottura devono essere captati ed allontanati a mezzo di idonea cappa collegata a canne di esalazione o mediante cappa filtrante, ove ammessa dalla normativa vigente;
 - i comignoli devono essere convenientemente difesi dalla caduta della neve;
 - è vietato evacuare a parete i prodotti della combustione.
7. Il Responsabile dell'Ufficio comunale competente, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare l'inquinamento atmosferico ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura, conformemente alla legge, ai relativi decreti di applicazione ed ai Regolamenti comunali vigenti in materia.
8. Il dimensionamento dei parametri di illuminazione ed aerazione, suddiviso per ciascuna tipologia di locale è definito di seguito:

a) LOCALI DI ABITAZIONE

Tutti i locali di abitazione (camere da letto, soggiorni, cucine, ecc.) devono essere dotati di illuminazione aerazione ed illuminazione naturale diretta (finestra apribile) su spazi esterni liberi.

Per ciascun locale di abitazione la superficie illuminante e di aerazione vengono computate in base al serramento apribile: l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento del locale di abitazione. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico – architettonico, sono consentite misure inferiori, purché non peggiorative rispetto all'esistente, acquisito il necessario parere del servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria.

b) SERVIZI IGIENICI

Nei locali di servizio igienico l'aerazione e l'illuminazione devono essere garantite da una finestra, apribile su spazi liberi esterni, di misura non inferiore a mq 0,60; nei casi in cui l'alloggio sia provvisto di più di un locale ad uso servizio igienico, almeno un servizio deve garantire tale requisito, mentre i rimanenti potranno avere aerazione indiretta artificiale.

Ai sensi della normativa vigente, per l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente areati ed illuminati dall'esterno (bagni ciechi), devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente;
- gli impianti devono essere collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi devono essere dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- in ciascuno di detti ambienti non devono venire installati apparecchi a fiamma libera.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

c) SOTTOTETTI

Nei casi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, nei locali di abitazione posti nei sottotetti il rapporto di aerazione e illuminazione non può essere inferiore a 1/12 della superficie di pavimento.

Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della LR 51/2019 e ss.mm.ii., i rapporti aeroilluminanti da rispettare sono quelli indicati nella medesima disposizione regionale.

d) LOCALI ASSIMILATI ALLA RESIDENZA

I locali che la normativa assimila alla residenza quali, a titolo esemplificativo, quelli destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative, nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle destinazione d'uso delle attività in essi previste, nel rispetto di quanto previsto dalla Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 e ss.mm.ii.

e) EDIFICI MONUMENTALI

Ai sensi di quanto disposto dal DL 31 maggio 2021 n. 77, convertito con Legge 29 luglio 2021 n. 108, in deroga alle disposizioni del Decreto del Ministro per la Sanità 5 luglio 1975, con riferimento agli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., per ciascun locale adibito ad abitazione l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore all'1 per cento e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/16 della superficie del pavimento.

f) VANI SCALE

Nei vani scala chiusi è vietato realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

Le scale a servizio di più unità immobiliari devono avere finestrate a parete pari ad almeno 1/12 della superficie in pianta del vano; se le aperture sono collocate a tetto, la superficie dovrà essere minimo di 1/16; è prescritto in ogni caso il rispetto della normativa vigente in materia di antincendio.

I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.

Art. 32.6 - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

1. Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni di dettaglio contenute nella normativa nazionale e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche (Decreto Interministeriale 14 giugno 1989, n. 236, DGR n. 1428 del 06 settembre 2011, ecc.), nella realizzazione delle scale a servizio delle abitazioni dovranno essere assicurati i parametri indicati nei commi seguenti.
2. Tutte le scale principali poste nei fabbricati di nuova costruzione, nonché negli edifici ricostruiti a seguito di demolizione, devono avere rampe di larghezza netta per rampa non inferiore a m 1,20; tale dimensione è riducibile a m 1,00 in caso di interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione dei casi di demolizione e ricostruzione), previa dimostrazione dell'impossibilità di realizzare rampe di larghezza pari a m 1,20.
3. Nei casi di scale interne ad una unità immobiliare che collegano i locali di abitazione, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc., può essere consentita una larghezza inferiore a m 1,20, comunque con un minimo di m 0,80.
4. Ogni vano scale principale, compreso l'atrio, deve essere in diretta comunicazione con l'esterno; se questa comunicazione è munita di porta, questa deve aprirsi verso l'esterno.
5. Tutte le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita sia alla discesa.
6. Le scale a chiocciola, ammissibili solo per collegare tra loro i piani di un medesimo alloggio, devono avere scalini di larghezza minima di m 0,80 e con pedata misurata a cm 40 dall'imposta interna non inferiore a c, 25.
7. Le ringhiere ed i parapetti delle scale dovranno avere altezza minima di m 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro. Eventuali ringhiere realizzate in doghe orizzontali non dovranno essere scalabili.
8. Tutte le finestre con altezza da terra inferiore a m 1,00 devono in ogni caso essere dotate di protezione di sicurezza dalle cadute sino all'altezza di m 1,00.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

Art. 32.7 - Piani interrati e seminterrati

1. Per le definizioni di piano seminterrato e interrato si fa riferimento a quelle indicate nei punti 21 e 22 dell'Allegato A "Quadro delle definizioni uniformi" al presente Regolamento.
2. Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito dal precedente articolo 32.1, comma 2 lett. a), può essere posto tutto o in parte in locali interrati o seminterrati. Eventuali deroghe potranno essere valutate, caso per caso, sentito il parere del Servizio Igiene e Sanità Pubblica.
3. I locali interrati o seminterrati possono essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal precedente articolo 32.1, comma 2, lett. b) e c), a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria. Sono in ogni caso fatte salve le destinazioni abitative esistenti.
4. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi; dovranno inoltre essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini. Per i locali interrati è comunque fatta salva la possibilità di aerazione e illuminazione artificiale ai sensi del precedente art. 32.5.
5. In presenza di produzione di acque reflue, qualora il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque.

Art. 32.8 - Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1. E' consentito in tutto il territorio comunale il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, nel rispetto integrale delle disposizioni contenute nella Legge Regionale 23 dicembre 2019 n. 51 e ss.mm.ii., come recepita dal presente Regolamento Edilizio, nonché nel rispetto degli eventuali vincoli (monumentale, ecc.) o limitazioni eventualmente previste dal grado di protezione assegnato al fabbricato.
2. Nei lotti edificati all'interno di Piani Urbanistici di iniziativa privata già convenzionati e dotati di capacità edificatoria residua, l'intervento di recupero dei sottotetti contribuisce ad esaurire lo scomputo dell'onerosità eventualmente prevista all'interno della convenzione.
3. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dalla normativa regionale sopracitata; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità del reperimento di tali spazi a parcheggio, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi stabilita dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento.
4. L'eventuale apertura di abbaini in falda necessaria al raggiungimento dei parametri aero-illuminanti previsti dalla LR 51/2019 e ss.mm.ii. è consentita nei limiti e con le caratteristiche previste agli artt. 65, 65.1, 65.2 e 65.3 del presente Regolamento.
5. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono soggetti al rispetto di tutte le normative urbanistico-edilizie vigenti, con particolare riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

Art. 32.9 - Edifici e locali ad uso collettivo e degli esercizi pubblici

1. Fatto salvo il rispetto di normative speciali, i requisiti di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 - l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
 - l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, comunque non inferiore a 5 ricambi/ora ed in conformità alle specifiche norme UNI vigenti.
2. Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc. valgono le norme di cui all'art. 32.1 oltre alle specifiche normative di settore. Inoltre:
 - le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di m 2,00;
 - i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto. Le pareti ed i pavimenti dei servizi

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

- igienici devono essere rivestite in materiale impermeabile facilmente lavabile e disinfettabile fino ad un'altezza non inferiore a m 2,00;
- nel caso di edifici esistenti sono ammesse altezze, superfici, rapporti di illuminazione inferiori e deroghe per la distinzione di genere dei bagni, acquisito il necessario parere del servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria.
3. Sono ammesse altezze, superfici, cubature, rapporti di illuminazione ed aerazione inferiori per i locali adibiti ad uso collettivo o esercizio pubblico in edifici appartenenti ad agglomerati urbani esistenti, sentito il parere del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria.
 4. I parametri igienico sanitari delle cucine a servizio di pubblici esercizi sono stabiliti dalla vigente normativa dei luoghi di lavoro. In caso di recupero di fabbricati esistenti e in considerazione del tipo di lavorazione che viene svolta, potranno essere ammesse altezze non inferiore a m 2,55 su parere favorevole preventivo del Responsabile del Servizio Igiene Sanità P dell'Azienda ULSS.
 5. Relativamente all'obbligo di servizi igienici per il pubblico, a seconda del tipo di esercizio, è prevista la seguente dotazione:
 - a) **Bar.** Vanno previsti:
 - almeno un servizio igienico per locali con superficie di utilizzo effettivo fino a mq 50,00;
 - almeno due servizi igienici suddivisi per sesso per locali con superficie di utilizzo effettivo superiore a mq 50,00;
 - l'eventuale plateatico coperto o comunque chiuso da installazioni non di tipo precario utilizzabili nel corso di tutto l'anno fa parte della superficie di utilizzo;
 - b) **Ristoranti e locali assimilati.** Vanno previsti:
 - almeno un servizio igienico per locali fino a 30 posti a sedere;
 - almeno due servizi igienici suddivisi per sesso per locali da 31 a 60 posti a sedere;
 - un ulteriore servizio igienico ogni 50 posti o loro frazione per locali oltre i 60 posti a sedere;
 - almeno un wc deve essere accessibile anche alle persone di ridotta capacità motoria;
 - c) **Locali per "consumo sul posto" e "somministrazione non assistita":**
 - fermo restando l'obbligo dei wc riservato agli addetti alla manipolazione degli alimenti, le zone/locali utilizzati per il consumo sul posto degli alimenti, anche con le modalità della cosiddetta "somministrazione non assistita", sono equiparati ai locali dei pubblici esercizi e devono essere provviste di adeguato numero di servizi igienici per il pubblico in rapporto alla superficie destinata al consumo sul posto e/o posti a sedere disponibili;
 - in caso di esercizi con superficie di consumo sul posto inferiore a mq 15,00 e ove le modalità di consumo siano quelle indicate dall'art. 10 della LR 29/2007 e ss.mm.ii., vi è l'esenzione dalla dotazione di servizi igienici per il pubblico.
 6. I campeggi possono essere istituiti solo nel rispetto delle prescrizioni previste dalle normative vigenti in materia oltre che di quanto indicato di seguito:
 - le località di insediamento dovranno essere salubri ed essere dotate di approvvigionamento di acqua potabile in quantità corrispondente alla prevista richiesta;
 - dovranno altresì essere dotati di adeguati impianti igienici, latrine, lavandini, docce;
 - dovrà essere assicurato lo smaltimento igienico delle acque reflue e dei rifiuti solidi;
 - nei casi in cui i campeggi vengano dotati di servizi di cucina, questi vanno soggetti alle norme igienico-sanitarie applicate alle cucine dei pubblici esercizi;
 - è prescritta la dotazione di un adeguato servizio di pronto soccorso e di medicazioni urgenti.

Art. 32.10 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le officine, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi e disposizioni statali e regionali per le specifiche destinazioni; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.
2. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia, con particolare riferimento a quanto disposto dalla Circolare Regionale n. 13 del 01/07/1997 e successive modifiche ed integrazioni.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

Art. 32.11 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

1. Per gli edifici residenziali situati nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli, salvo quanto diversamente prescritto nelle specifiche normative per le zone agricole.
2. Non sono in ogni caso ammessi, nel corpo del fabbricato residenziale, locali adibiti ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e depositi di materiale soggetti a fermentazione; tali locali devono essere realizzati separati dalle abitazioni, escludendo collegamenti diretti o passaggi con le stesse. Sono fatte salve eventuali deroghe concesse dall'Azienda Sanitaria Locale competente.

Art. 32.12 - Impianti al servizio dell'agricoltura

1. Gli impianti a servizio dell'agricoltura sono soggetti al rispetto delle disposizioni contenute nella normativa regionale in materia urbanistico-edilizia, nonché nelle norme specifiche di settore.
2. I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati a norma di legge.
3. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.
4. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.
5. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi, devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
6. Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia, salvo deroga concessa dall'Azienda Sanitaria locale, situata a distanza non minore di 50 metri dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 20 metri dalle strade pubbliche e non minore di m 50 da cisterne e prese di acqua potabile, fatte salve norme di settore con previsioni più restrittive.
7. I fabbricati per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale dovranno sorgere a una distanza non inferiore a 500 metri dai nuclei residenziali, dalle case singole e dagli edifici che hanno valenza storico-culturale in quanto vincolati ai sensi del Titolo II del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
8. I fabbricati con destinazione d'uso a stalla e servizi annessi dovranno almeno distare 500 metri dalle aree di alimentazione delle sorgenti.
9. I fabbricati per gli insediamenti produttivi agroindustriali dovranno essere ubicati in aree a tale scopo predisposte negli strumenti urbanistici generali.
10. Anche per i manufatti di cui al presente articolo, prima dell'uso, deve essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità relativa agli ambienti.
11. Nelle zone agricole, fatta eccezione per le aree boscate, è sempre ammessa la realizzazione di "barch", ossia di strutture aperte di modeste dimensioni e con tetto mobile, tipiche della tradizione contadina e legate alla fienagione.
12. La realizzazione dei "barch" deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche e dei parametri di seguito elencati:
 - è possibile realizzarne al massimo 1 unità per fondo (inteso come mappali in proprietà o affitto contigui) di dimensione complessiva fino a mq 2000 e massimo 2 unità per fondi superiori a mq 2000;
 - pianta quadrata o rettangolare;
 - telaio in metallo o legno a 2 o 4 montanti;
 - altezza massima dei montanti: m 5,00;
 - copertura in lamiera a 2 o 4 falde, obbligatoriamente mobile;
 - assenza totale di tamponamenti laterali sui quattro lati;
 - ancoraggio della struttura portante verticale totalmente sotto il profilo naturale del terreno;
 - la pavimentazione può essere realizzata mediante un tavolato di legno poggiato su traversi in legno semplicemente poggiati al suolo; non è ammessa la realizzazione di platee in cemento sottostanti la struttura;
 - superficie coperta massima: mq 16,00.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

13. E' vietato l'utilizzo dei "barch" come deposito per materiali, attrezzature e/o macchinari che non siano destinati alla manutenzione del territorio agricolo.
14. E' ammessa la realizzazione di capannoni a tunnel esclusivamente se a servizio dell'attività agricola imprenditoriale. I teli di copertura dei tunnel dovranno avere una colorazione scura marrone, grigia o verde.

Art. 33 - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo

Art. 33.1 - Linee generali

1. La materia relativa agli aspetti energetici dell'edilizia e ai requisiti ecologici ed ambientali è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si rinvia; di seguito vengono fornite indicazioni progettuali orientate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e vengono stabilite misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima-alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.
2. Le presenti disposizioni rappresentano il livello minimo per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che preveda la demolizione e ricostruzione del fabbricato.
3. Le Norme Tecniche Operative (NTO) e il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA) possono integrare le presenti disposizioni.

Art. 33.2 - Efficienza energetica della struttura edilizia

1. Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio-impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia, nell'esigenza di:
 - ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;
 - mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni.
2. Al fine di limitare il consumo di energia primaria è necessario minimizzare le perdite di calore per dispersione, limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva, massimizzare il rendimento degli impianti e sfruttare al meglio le fonti rinnovabili.
3. Per quanto riguarda i componenti dell'involucro, è necessario:
 - definire una strategia complessiva di isolamento termico;
 - scegliere i materiali tenendo conto delle caratteristiche degli stessi, della permeabilità al vapore e della loro compatibilità ambientale, anche in relazione allo smaltimento a fine vita;
 - procedere, in conformità alla normativa tecnica vigente, alla verifica dell'assenza del rischio di formazione di muffe, e all'assenza di condensazioni interstiziali;
 - utilizzare, compatibilmente con le disposizioni urbanistiche e il contesto di tutela ambientale, tecnologie di climatizzazione passiva quali ad esempio coperture e pareti a verde e/o ventilazione naturale.

Art. 33.3 - Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione, anche nei casi di fabbricati ricostruiti a seguito di demolizione, deve essere orientata al perseguimento dell'ottenimento delle migliori prestazioni energetiche possibili.
2. Per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è raccomandata la realizzazione di "tetti verdi" (coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali puntuali e caratteristiche della copertura di un edificio) o l'utilizzo di sistemi similari che riducano l'assorbimento del calore, compatibilmente al contesto in cui si collocano.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

3. Per la realizzazione degli edifici è raccomandato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
4. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dalla UE e dovranno pertanto presentare la marcatura CE.

Art. 33.4 - Impianti di riscaldamento

1. Per quanto concerne gli impianti di riscaldamento, si forniscono le seguenti indicazioni:
 - nel caso di nuova costruzione o di fabbricati realizzati a seguito di demolizione e ricostruzione è raccomandata e incentivata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura;
 - la progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dal DM 22 gennaio 2008, n. 37 e ss.mm.ii. e dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e ss.mm.ii.

Art. 33.5 - Fonti energetiche rinnovabili

1. Per "energia da fonti energetiche rinnovabili" si intende quella di origine non fossile quale, a titolo non esaustivo, l'energia solare, geotermica, la biomassa, ecc.
2. L'obbligo di integrazione con tecnologia da fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è disciplinato dal D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 e ss.mm.ii.

Art. 33.6 - Pannelli fotovoltaici e solari

1. L'impianto solare termico è un impianto di produzione di energia termica mediante conversione diretta della radiazione solare in calore utilizzata per uso igienico-sanitario, per climatizzazione o per finalità produttive.
2. L'impianto fotovoltaico è un impianto di produzione di energia elettrica mediante conversione diretta della radiazione solare, tramite l'effetto fotovoltaico; esso è composto principalmente da un insieme di moduli fotovoltaici piani, uno o più gruppi di conversione della corrente continua in corrente alternata e altri componenti elettrici minori.
3. In caso di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione nonché di rifacimento integrale della copertura è obbligatorio inserire nel progetto architettonico un elaborato grafico contenente la disposizione dei pannelli eventualmente previsti.
4. L'obbligo di installazione di tali impianti non ricorre qualora venga dimostrato il contrasto con le esigenze di tutela degli edifici soggetti alla tutela culturale di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.
5. Per quanto riguarda le modalità di installazione dei pannelli sui fabbricati, si rimanda all'art. 74 del presente Regolamento.

Art. 33.7 - Contenimento dei consumi idrici

1. Negli edifici di nuova costruzione e negli edifici realizzati a seguito di demolizione e ricostruzione, con le specifiche indicate dal gestore del servizio idrico, è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per ciascuna unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. Negli edifici di nuova costruzione e negli edifici realizzati a seguito di demolizione e ricostruzione, ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali ad esempio, ma non esaustivamente, impianti sportivi o attività industriali ed assimilabili, dotati di spogliatoi e/o servizio docce, è raccomandata, anche in caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario, oltre alle prescrizioni di cui sopra, l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.
3. Negli edifici di nuova costruzione o negli edifici realizzati a seguito di demolizione e ricostruzione che presentino una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq, e fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, è obbligatorio l'utilizzo

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale e la pulizia dei cortili e dei passaggi. In tali casi pertanto le coperture dei tetti devono essere munite di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.

4. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche di cui al comma 3, da realizzarsi con materiali impermeabili e resistenti, devono avere dimensioni non inferiori a mc 2,00 per edificio.
5. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente e del gestore del servizio idrico.

Art. 33.8 - Sistemi di illuminazione

1. Per la realizzazione degli impianti di illuminazione esterni ai fabbricati devono essere rispettate le disposizioni contenute nella LR 07/08/2009, n. 17 "*Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici*" e successive modifiche ed integrazioni, nonché le direttive e prescrizioni contenute nel Piano dell'Illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso (PICIL), ove approvato dall'Amministrazione Comunale.

Art. 33.9 - Requisiti acustici passivi

1. In materia si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 17 febbraio 2017, n. 42 e ss.mm.ii. e alla Legge 447/1995 e ss.mm.ii., tenendo altresì conto delle indicazioni contenute nella Deliberazione del Direttore Generale dell'ARPAV n. 3 del 29/01/2008 e successive normative e/o linee guida emanate dagli organi competenti in materia.
2. Sia nelle nuove costruzioni che, ove previsto, in caso di interventi edilizi sui fabbricati esistenti, va rispettata la vigente normativa in materia di inquinamento acustico, nonché quanto prescritto e disciplinato dal vigente Piano di Classificazione Acustica comunale, ove approvato dall'Amministrazione Comunale.

Art. 34 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

1. Eventuali deroghe ai parametri contenuti agli articoli 32.2 "Altezze minime", 32.3 "Superfici minime", 32.4 "Dotazioni degli alloggi" e 32.5 "Illuminazione ed aerazione" sono previste e disciplinate negli articoli medesimi, cui si rimanda.

Art. 35 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Il radon costituisce una delle principali fonti di radiazioni ionizzanti alle quali è esposta la popolazione.
2. Al fine di diminuire la concentrazione di radon all'interno di un'abitazione è possibile evitare o limitare l'impiego di materiali da costruzione ricchi di radon oltre che minimizzare l'ingresso del gas dal terreno con adeguate tecniche di isolamento dei locali con esso confinanti. E' possibile anche intervenire facilitando la rimozione del radon tramite interventi che favoriscano l'eliminazione del gas dal suolo sottostante l'edificio (per aspirazione, pressione contraria, ecc.). Una ventilazione adeguata e bilanciata di locali costituisce in ogni caso uno strumento importante di limitazione della presenza del gas nell'edificio.
3. Qualora venisse accertata la presenza di radon nel terreno, dovranno essere individuate idonee strategie progettuali che tengano in considerazione la prevenzione del rischio e, attraverso mirati ed organici interventi, mantengano l'impatto sanitario del radon a valori accettabili e compatibili con la permanenza delle persone nei locali.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

Art. 36 - Campi magnetici ed elettrici

1. Al fine di prevenire l'esposizione della popolazione ai rischi determinati da campi magnetici ed elettrici, è indispensabile ottemperare alle vigenti disposizioni di legge relative alla distanza da linee elettriche aeree dei fabbricati adibiti ad abitazione od altre attività comportanti tempi di permanenza prolungati (Legge 22 febbraio 2001 n. 36, DM 29 maggio 2008, ecc).

Art. 37 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

1. Per la disciplina relativa alle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo si rinvia ai parametri e criteri contenuti agli articoli da 32.2 a 32.8 del presente Regolamento.
2. Per gli edifici ad uso commerciale si richiamano inoltre i contenuti della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 di cui alla DGR 27/05/1997 n. 1887 "*Criteria di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario*", nonché l'art. 32.9 "Edifici e locali ad uso collettivo e degli esercizi pubblici" del presente Regolamento.

Art. 38 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

1. Nelle more dell'emanazione degli atti di indirizzo regionali, si applica quanto previsto dall'art. 79bis "*Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza*" della LR 27 giugno 1985 n. 61 e ss.mm.ii.
2. Le attività di manutenzione in quota, nel momento in cui vengono effettuate, devono comunque essere svolte in piena sicurezza ed in tal senso è fatto obbligo il rispetto di quanto contenuto nella normativa vigente in materia di tutela della salute e sicurezza sul lavoro.

Art. 39 - Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

1. In merito si rinvia a quanto previsto dalla Legge Regionale 10 settembre 2019, n. 38 e successive modifiche ed integrazioni, nonché all'apposito regolamento comunale che disciplina la materia, ove approvato.

CAPO II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Art. 40 - Strade

1. Il progetto edilizio o urbanistico deve assicurare adeguate caratteristiche prestazionali alle opere stradali secondo i seguenti principi:
 - la nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta ai principali assi viari di attraversamento del territorio comunale;
 - non devono essere utilizzate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi (corsie, banchine, percorsi ecc.), ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero invece usi impropri degli spazi;
 - le strade residenziali e di distribuzione interna siano progettate con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti;
 - le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito.
2. Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante dagli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del vigente "Codice della Strada".
3. Negli interventi attuati entro i centri abitati su strade ed accessi privati che siano a servizio di un numero di unità immobiliari superiore a cinque, a prescindere dalla destinazione d'uso delle unità stesse, le caratteristiche e le dimensioni delle strade di distribuzione delle aree residenziali dovranno fare riferimento a quelle stabilite per le strade di categoria "F" in ambito urbano.
4. Nelle aree produttive la larghezza della corsia nelle strade di distribuzione non deve essere inferiore a m 3,50.
5. Nel caso di interventi urbanistici ed edilizi che interessino il sistema della viabilità esistente (recinzioni, passi carrai, percorsi ciclabili e pedonali, strade, ecc.), devono essere messi in atto gli interventi di ristrutturazione viaria finalizzati a ricalibrare le caratteristiche geometriche della strada esistente secondo i parametri previsti per le diverse categorie di strada dalla normativa vigente. Si considerano interventi di ristrutturazione viaria, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - l'allargamento del sedime stradale esistente per l'arretramento delle recinzioni e dei passi carrai e per l'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc.;
 - il restringimento del sedime stradale esistente per il recupero degli spazi risultanti tra le recinzioni ed il ciglio asfaltato al fine dell'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc.
6. Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco pubbliche o ad uso pubblico, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi, il cui diametro non deve essere inferiore a m 12,00 per i tessuti residenziali e m 25,00 per i tessuti ove insistono attività produttive.
7. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche, senza comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.
8. La pavimentazione delle strade ad uso prevalentemente veicolare va realizzata in asfalto; qualora parte della carreggiata sia utilizzata come pista ciclabile, quest'ultima dovrà essere preferibilmente differenziata con l'impiego di asfalto pigmentato o con altro materiale idoneo da concordare con l'Amministrazione Comunale.
9. Per ambiti e progettazioni specifiche (es. centri storici, ambiti soggetti a vincolo monumentale o paesaggistico, ecc.) potranno essere utilizzati materiali lapidei, pavimentazioni drenanti, materiale stabilizzato o altro, comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale.
10. Nelle zone agricole la pavimentazione delle strade private di accesso ai fondi o alle abitazioni deve di norma essere realizzata con materiali drenanti ed ecosostenibili (es. terra stabilizzata, ecc.). E' ammesso l'utilizzo di pavimentazioni in asfalto e/o cemento/calcestruzzo solamente qualora ciò si renda necessario per garantire il transito in sicurezza ai mezzi di trasporto; in tali casi è obbligatorio prevedere un idoneo sistema di sgrondo delle acque meteoriche provenienti dalla superficie pavimentata non drenante.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

11. Tutte le nuove intersezioni tra le strade private e quelle pubbliche e ad uso pubblico, nonché quelle soggette a interventi di manutenzione straordinaria o allargamento, devono essere munite di apposita canaletta di scolo delle acque meteoriche dotata di sistema di smaltimento autonomo delle acque stesse.
12. Tutte le nuove strade private nonché quelle soggette a interventi di manutenzione straordinaria o allargamento, nei tratti terminali in corrispondenza di incroci con strade pubbliche e ad uso pubblico, per una lunghezza minima pari a 30 metri dall'incrocio, dovranno essere pavimentate con materiali idonei a garantire che non vi sia versamento di materiale (es. ghiaia, terre, ecc.) sulla via di pubblico transito. In alternativa alla realizzazione di tali pavimentazioni, possono essere proposte soluzioni tecniche differenti che garantiscano, mediante la presentazione di idonea documentazione dimostrativa, che non vi sia sversamento di materiale sulla strada pubblica.
13. Qualora, nei casi di demolizione e ricostruzione di fabbricati, l'edificio o la parte di edificio demolita si trovasse ad una distanza dalla carreggiata stradale inferiore a m 3,00, l'Amministrazione Comunale può imporre, ricorrendone la possibilità, la sua ricostruzione a distanza regolamentare dalla strada. Qualora ciò non fosse possibile, previa dimostrazione tecnica delle motivazioni che impediscono il rispetto di tale prescrizione, è ammissibile la ricostruzione a distanza diversa dalla regolamentare, comunque mai inferiore alla originaria ubicazione.
14. Le Norme Tecniche del PAT, le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, le Norme Tecniche di Attuazione dei PUA e il Prontuario per la Qualità Architettonica la Mitigazione Ambientale (PQAMA) potranno prevedere ulteriori direttive e prescrizioni.

Art. 41 - Portici pubblici o ad uso pubblico

1. I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario e/o del titolare dell'intervento edilizio. I rapporti tra pubblico e privato devono essere regolamentati da specifico atto con riguardo particolare alla gestione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti portici o passaggi coperti.
2. La progettazione dei percorsi coperti dovrà favorire la continuità evitando pertanto interruzioni e avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche esistenti.
3. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere realizzato con materiale resistente ed antisdrucchiabile riconosciuto idoneo dall'Ufficio comunale competente.
4. Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela monumentale e/o paesaggistica, nonché nelle aree comprese nei centri storici, i materiali e le forme delle pavimentazioni devono essere individuati nel pieno rispetto delle caratteristiche ambientali del sito.
5. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.
6. L'ampiezza dei portici 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 m 2,00.

Art. 42 - Piste ciclabili

1. La realizzazione di piste ciclabili e di percorsi ciclo-pedonali deve rispettare le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente in materia (Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre 1999, n. 577, ecc.).
2. Le piste ciclabili dovranno in ogni caso avere larghezza minima pari a m 1,50 se per un solo senso di marcia e m 2,50 se bidirezionali.
3. Nei casi in cui i percorsi siano destinati anche alla viabilità pedonale, le larghezze sopra indicate dovranno essere incrementate in base alla sicurezza della circolazione ed ai livelli di traffico, nel rispetto di quanto previsto dal "Codice della Strada" e dalle norme tecniche vigenti in materia.
4. Nella progettazione e realizzazione delle piste ciclabili vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi pubblici presenti nell'area.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

Art. 43 - Aree a parcheggio

1. Tutti i parcheggi, sia pubblici che privati, devono essere progettati e realizzati in maniera tale da non creare pregiudizio alla sicurezza stradale, evitando che le manovre dei mezzi in entrata e uscita comportino un eccessivo asservimento alla pubblica viabilità e/o che costituiscano pericolose interferenze con i flussi di traffico e non tutelino adeguatamente i vari utenti della strada (auto, cicli e anche pedoni).
2. La dimensione minima di uno stallone di sosta di nuova realizzazione è la seguente:
 - m 2,50 x 5,50;
 - m 5,50 x 2,30 se in linea.
3. Le aree di sosta ed i cortili destinati a parcheggio devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, nel rispetto delle vigenti norme, adottando tutte le precauzioni per evitare l'erosione dei terreni e dei versanti.
4. Le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali negli interventi edilizi diretti sono disciplinate dal Piano degli Interventi vigente, nonché dalla normativa vigente in relazione alla tipologia di intervento, alle destinazioni d'uso e alle funzioni svolte negli edifici.
5. In caso di intervento edilizio ricadente in ZTO "A" (centro storico) che preveda il reperimento di parcheggi ai sensi dell'art. 41sexies della Legge 1150/1942 e ss.mm.ii., solamente nei casi in cui sia dimostrato che non vi sono aree pertinenziali sufficienti per la realizzazione degli stessi, è consentita la monetizzazione dei parcheggi, da determinarsi secondo apposite specifiche stabilite con deliberazione della Giunta comunale.
6. In tutti i casi in cui si renda necessaria la sottoscrizione di una convenzione per realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico (es. Piano Urbanistici Attuativi, interventi di rigenerazione urbana, ecc.) è facoltà dell'Amministrazione comunale imporre la posa di alberature che garantiscano l'ombreggiatura degli stalli e la riduzione dell'effetto "isola di calore".
7. Nelle aree adibite a parcheggio scoperto pubblico o ad uso pubblico è in ogni caso escluso l'uso di specie arboree e arbustive ritenute tossiche o dannose sia per le persone che per i mezzi in sosta (presenza di resine o caduta di frutti).
8. Nelle aree di parcheggio pubbliche o ad uso pubblico, o in altri casi previsti dalla normativa vigente, devono essere definiti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20 e lunghezza m 5,50 riservati gratuitamente ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno-disabili. Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura cui si riferiscono.
9. All'interno delle aree a parcheggio pubblico o ad uso pubblico devono essere garantiti adeguati percorsi pedonali in sicurezza adatti anche a persone con disabilità motoria e/o sensoriale.
10. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio pubblico e ad uso pubblico devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.

Art. 44 - Piazze e aree pedonalizzate

1. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubbliche o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando l'omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.
2. Gli spazi devono essere correttamente dimensionati in base all'ampiezza dell'area a disposizione ed organizzati in maniera da permettere diversi usi grazie alla collocazione adeguata delle sedute, dell'illuminazione, del verde e dell'arredo, come da indicazioni fornite di volta in volta dall'Amministrazione comunale.
3. I flussi del traffico veicolare, ove possibile, non devono interferire con tali spazi.
4. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare si raccomandano l'assenza o la riduzione al minimo dei dislivelli, l'utilizzo di materiali antisdrucciolevoli e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso delle acque meteoriche. La pavimentazione non deve presentare discontinuità e non è ammessa la presenza di avvallamenti e deformazioni tali da determinare gravi danni funzionali.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

5. La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l'acqua piovana in determinati punti di raccolta quali caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.
6. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, porta-biciclette, giochi per bambini, elementi della pubblica illuminazione, ecc.) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, e pertanto la scelta di tali elementi deve risultare adeguata al contesto e va concordata con l'Amministrazione comunale.

Art. 45 - Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Tutte le strade di nuova formazione, con esclusione della viabilità extraurbana, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici realizzati in conformità al presente Regolamento, al "Codice della Strada" e alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e ciclo-pedonale.
3. Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione, tramite i competenti Uffici comunali, può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive degli stessi.
4. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio stesso non venga recintata, tale area deve essere mantenuta a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità che saranno definite dal Responsabile del Servizio comunale competente.
5. I marciapiedi, da realizzarsi sempre nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di m 1,50 e le loro caratteristiche devono rispettare quanto disposto dal "Codice della Strada" e dal relativo "Regolamento di esecuzione e di attuazione" e loro modifiche e integrazioni.
6. Nei "centri storici" e nelle aree sottoposte a vincolo di tutela monumentale e paesaggistica i materiali e le forme delle pavimentazioni dei marciapiedi devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali del sito.
7. I marciapiedi e tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere realizzati con materiale antisdrucciolevole e di norma devono essere delimitati da cordoli di altezza non inferiore a cm 10 rispetto al piano della viabilità. Nel caso in cui i marciapiedi e gli spazi di passaggio pubblico pedonale prospettino su zone con piano di calpestio che presenta una quota inferiore di più di 30 cm rispetto agli stessi, è prescritta l'adozione di parapetti o altro tipo di ripari per la protezione dalle cadute.
8. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare gradini od ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi, comunque in conformità con quanto stabilito dal "Codice della Strada" e relativo "Regolamento di esecuzione e di attuazione" e loro modifiche e integrazioni.
9. Lungo i percorsi ed i marciapiedi, gli arredi e le attrezzature tecnologiche (panchine, lampioni, quadri di consegna, cassette, segnaletica, idranti, pensiline, cestini, alberature, dissuasori di sosta, ecc.) dovranno essere posizionati in modo da non costituire barriera architettonica, pericolo o intralcio alla circolazione pedonale/ciclabile.

Art. 46 - Passi carrai e uscite per autorimesse

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario della strada o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo "Regolamento di esecuzione e di attuazione".

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

2. Gli accessi devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica; deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque meteoriche, opportunamente convogliate in apposite griglie di raccolta e smaltimento, al fine di evitare lo sversamento delle stesse sulla pubblica via.
3. Ogni lotto può disporre di un solo accesso carrabile sulla pubblica via della larghezza massima pari a m 6,00, fatte salve eventuali eccezioni in caso di accessi da parte di mezzi speciali in zona produttiva.
4. I cancelli d'ingresso posti lungo le strade e gli spazi pubblici devono essere arretrati dal ciglio stradale di almeno ml 5,50. Eventuali deroghe a tale distanza sono consentite nei casi previsti dall'art. 46 comma 4 del DPR 495/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e ss.mm.ii.
5. Le uscite verso le strade o gli spazi pubblici o ad uso pubblico da autorimesse e locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati antisdrucchiolevoli con pendenza massima del 20% e terminanti in zone di sosta orizzontali e deve essere assicurata una buona visibilità al conducente dei veicoli; al fine di consentire una corretta e completa visibilità dei due sensi di marcia dell'automezzo in uscita dalla proprietà privata in immissione verso l'asse stradale, tra il punto di inizio della livelletta inclinata ed il ciglio della strada o spazio pubblico deve esserci una distanza pari ad almeno m 5,00.
6. In caso di chiusura di un passo carraio esistente, dovrà essere ripristinato a cure e spese del richiedente il suolo pubblico antistante, riportando in quota e in continuità la pavimentazione del marciapiede o della carreggiata.

Art. 47 - Plateatici/dehors

1. Il dehors, ossia lo spazio all'aperto attrezzato con tavoli, sedie ed altri arredi ad uso dei clienti di un pubblico esercizio, deve costituire un elemento di valorizzazione ambientale dell'ambito in cui si colloca, senza compromettere la visione degli elementi architettonici e paesaggistici che caratterizzano l'ambiente stesso. La realizzazione di tali manufatti deve pertanto avvenire con il minore impatto possibile sui luoghi e nel rispetto della salvaguardia del decoro urbano, degli elementi formali e funzionali dell'ambiente circostante, nonché di eventuali vincoli o tutele presenti sul fabbricato adiacente (vincolo monumentale o paesaggistico, grado di intervento assegnato dallo strumento urbanistico, ecc.).
2. La collocazione dei dehors non può avvenire in spazi dedicati alla viabilità ed al parcheggio, né costituire intralcio alla fruibilità della circolazione. Eventuali deroghe sono concedibili previo parere favorevole dell'Amministrazione comunale, sentiti gli Uffici competenti.
3. E' sempre a carico del titolare del dehors garantire la cura, la manutenzione ed il decoro dei manufatti e dell'area sui quali gli stessi insistono (es. pulizia dell'area dai rifiuti, eliminazione delle erbacce, ecc.).
4. La realizzazione dei dehors pertinenziali di pubblici esercizi, sia su area pubblica che privata anche non contigua, deve avvenire nel rispetto della vigente normativa per il superamento delle barriere architettoniche.
5. Il dehors può essere aperto, semichiuso o chiuso:
 - è aperto quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non elementi di arredo quali fioriere o simili e non è previsto il posizionamento di pedane o simili;
 - è semichiuso quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto e/o è realizzato mediante il posizionamento di pedane;
 - è chiuso quando la struttura è dotata di copertura.
6. L'installazione di un dehors rientra:
 - in caso di dehors aperto, nell'attività edilizia libera;
 - in caso di dehors semichiuso con posizionamento stagionale di manufatti (pedane, ecc.) per un tempo non superiore a 180 giorni, nell'attività edilizia libera soggetta a sola comunicazione di avvio dei lavori (CIL);
 - in caso di dehors semichiuso il cui posizionamento dei manufatti superi i 180 giorni di durata, alla presentazione di pratica edilizia ai sensi della normativa vigente;
 - in caso di dehors chiuso, negli interventi soggetti a rilascio di Permesso di Costruire.
7. Qualora installato su area pubblica, la realizzazione del dehors ed il posizionamento dei relativi arredi è soggetto al rilascio della concessione di suolo pubblico ai sensi del Regolamento comunale vigente in materia.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

Art. 48 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni

1. Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordonate, ecc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili dell'attività edilizia stessa a propria cura e spese, previo accordo con l'Ufficio comunale competente in merito alle modalità di esecuzione ed al versamento del deposito cauzionale e/o fideiussione, ove previsto.
2. Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati al rilascio di un'autorizzazione comunale che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli Uffici competenti.
3. Al Comune è riservata la facoltà di posizionare nelle aree e sugli edifici privati, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
 - tabelle e/o targhe indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - segnaletica stradale e turistica;
 - piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture di interesse pubblico collettivo, compresi i contenitori per rifiuti urbani e simili;
 - mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori e simili;
 - quadri e bacheche per affissioni e simili.
4. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi di cui al comma precedente:
 - non deve in ogni caso costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone;
 - è eseguita a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente;
 - può essere effettuata sul fronte di costruzioni soggette a vincolo monumentale o a particolare tutela da parte dello strumento urbanistico comunale soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente, previo ottenimento dei pareri/autorizzazioni previsti per legge.
5. La manutenzione dei manufatti di cui ai commi 3 e 4 è a cura e spese del Comune.
6. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
7. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi e simili debbono disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di m 1,50, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'Ente proprietario della strada. Sono fatti salvi i casi in cui la normativa specialistica e di settore relativa a ciascuna tipologia di manufatto detti prescrizioni di sicurezza differenti.

Art. 49 - Recinzioni

1. Le recinzioni degli spazi privati devono avere un aspetto decoroso e armonico rispetto all'ambiente nel quale si collocano e rispettare tutte le caratteristiche e distanze previste dal "Codice della Strada" e suo "Regolamento di esecuzione e attuazione", dal Codice Civile e da eventuali Regolamenti emessi dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. Le recinzioni, anche se realizzate con siepi o alberature, non dovranno in ogni caso impedire o limitare la visibilità per la circolazione, con particolare attenzione alle aree in prossimità di curve, incroci e confluenze; qualora per la realizzazione della recinzione sia necessario presentare una pratica edilizia, il rispetto di tale prescrizione deve essere dimostrato negli elaborati allegati alla stessa.
3. Tutte le recinzioni non potranno avere corpi sporgenti o elementi appuntiti o avere conformazioni tali da creare pericoli di contusione per i passanti.
4. Nella realizzazione delle recinzioni dovranno essere garantite le vie di deflusso naturale delle acque, anche mediante il posizionamento di manufatti idonei allo scopo.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

5. Sono sempre vietate le recinzioni costituite da pannelli pieni, qualsiasi sia la loro natura e materiale, fatta eccezione per i cancelli; si considera pieno un pannello che presenta una barriera solida e opaca che supera il 50% della superficie del pannello stesso.
6. In caso di Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere predisposta una progettazione complessiva che preveda una tipologia unitaria delle recinzioni.
7. Le caratteristiche dimensionali da rispettare per la realizzazione delle recinzioni, salvo diverse prescrizioni previste nelle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi, nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA) o nelle Norme di Attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi, sono le seguenti:
 - d) nelle **ZONE RESIDENZIALI**:
 - le recinzioni non devono superare l'altezza di m 1,50 complessivi misurati dalla quota della sede stradale o dalla quota del piano di campagna, qualora superiore a quella della sede stradale;
 - la barriera cieca potrà essere realizzata solamente alla base della recinzione e non potrà essere più alta di m 0,50; un'altezza maggiore potrà essere concessa solo per i cancelli e i relativi supporti, comunque fino ad una altezza massima di m 2,00;
 - per le zone di centro storico (ZTO "A") e in tutti i casi di preesistenza storicamente documentata è ammessa la deroga all'altezza di m 0,50 per muri da realizzarsi in pietra o sasso faccia a vista nelle forme e caratteristiche tipiche della tradizione locale, fino ad un massimo di m 1,50 e ferme restando le necessità di visuale per gli accessi e in corrispondenza degli incroci;
 - in caso di muri in pietra esistenti, le caratteristiche attuali degli stessi (altezza, distanze, ecc.) possono sempre essere mantenute;
 - b) nelle **ZONE PRODUTTIVE**:
 - le recinzioni non devono superare l'altezza di m 3,00 complessivi misurati dalla quota della sede stradale o dalla quota del piano di campagna, qualora superiore a quella della sede stradale; eventuali deroghe possono essere concesse dall'Amministrazione comunale, sentiti gli Uffici comunali competenti, sulla base di motivate esigenze di carattere produttivo;
 - c) nelle **ZONE AGRICOLE**:
 - le recinzioni, che non devono superare l'altezza di m 1,50 complessivi misurati dalla quota della sede stradale o dalla quota del piano di campagna, qualora superiore a quella della sede stradale, sono ammesse solamente per la porzione di terreno strettamente pertinenziale al fabbricato; esse devono essere realizzate esclusivamente con rete metallica con antistante siepe, con staccionata in legno che non ostruisca la visuale o con siepi/cortine arboree; un'altezza maggiore potrà essere concessa solo per i cancelli e i relativi supporti, comunque fino ad una altezza massima di m 2,00;
 - nella realizzazione delle recinzioni non sono ammessi cordoli o muretti o altri elementi che costituiscano una barriera cieca fuori terra;
 - a protezione delle colture o degli animali è possibile porre in essere:
 1. un recinto elettrico, di altezza massima di m 2,00 composto da fili, corde, cavetti elettrificati, su pali in legno o paletti in ferro/pvc infissi direttamente nel terreno per salvaguardare le colture o gli animali stessi dai predatori selvatici; la presenza del recinto elettrificato va segnalata con cartellonistica adeguata;
 2. fatto salvo quanto indicato al punto precedente, nei casi documentati in cui per la recinzione dell'area con presenza di colture o animali non vi sia la possibilità di accedere ad un punto di rifornimento dell'energia elettrica, è consentito, in luogo dei cavi elettrificati, l'utilizzo di una recinzione realizzata con filo spinato fino ad un'altezza massima di m 2,00, purché la presenza dello stesso sia segnalata in modo evidente;
 3. fatto salvo quanto indicato nei punti precedenti, nei casi documentati in cui vi sia la possibilità di presenza di animali selvatici che possono arrecare pericolo per gli animali da reddito (lupi, ecc.), è consentita l'installazione di recinzioni con caratteristiche peculiari idonee alla difesa degli animali e che abbiano un'altezza non superiore a m 2,00;
 4. in alternativa al recinto elettrificato è ammessa, in casi documentati di necessità di protezione delle colture dagli animali selvatici, la posa di recinzioni a maglia metallica con sostegni realizzati con paletti in legno semplicemente infissi al suolo, con altezza fuori terra non superiore a m 2,00.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

8. I videocitofoni e le apparecchiature necessarie al funzionamento dell'apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protetti ed inseriti armonicamente nel contesto della struttura di recinzione; per i cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellule, devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
9. Il Responsabile del Servizio competente può, per comprovate necessità di interesse pubblico:
 - obbligare l'arretramento delle recinzioni rispetto al limite della sede stradale esistente;
 - imporre la realizzazione di un varco per la posa di cassonetto per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
10. Tutte le recinzioni, le cordionate ed i muri di sostegno delimitanti le proprietà a confine con la carreggiata stradale o altre aree di pubblico transito (es. piazze pedonali, ecc.) dovranno essere tenute staccate dalle stesse almeno m 1,00. Sono fatti salvi i casi nei quali ciò non sia possibile per mancanza di spazio, in particolare all'interno dei centri abitati, e comunque previa presentazione all'Ufficio competente di idonea documentazione che ne comprovi l'impossibilità.

Art. 50 - Numeri civici

1. Il numero civico è un codice numerico o alfanumerico che viene assegnato a un immobile o ad un ingresso/sub-ingresso di un edificio allo scopo di identificarlo in modo univoco nel contesto di una data strada, piazza, contrada o zona.
2. Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso esterno il numero civico ed i relativi subalterni, facendo apporre a spese e cura del privato l'indicatore del numero assegnato.
3. È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

CAPO III – Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente

Art. 51 - Aree verdi

1. L’Amministrazione Comunale riconosce il verde, sia di proprietà pubblica che privata, quale elemento qualificante del contesto urbano in quanto la sua presenza favorisce il miglioramento della qualità urbana apportando benefici al microclima, alla qualità dell’aria, al ciclo delle acque e contribuendo alla salvaguardia della biodiversità.
2. La politica di promozione e valorizzazione dell’ambiente nella sua globalità, quale valore estetico, sociale, ambientale e culturale potrà essere esplicitata in appositi regolamenti comunali nonché negli strumenti urbanistici comunali.
3. Tutti gli spazi scoperti non pavimentati posti in prossimità ed a servizio degli edifici debbono essere sistemati e mantenuti a verde. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta prediligendo specie arboree autoctone e che garantiscano resistenza alla caduta in caso di eventi atmosferici avversi.
4. Dovrà essere garantito il mantenimento delle alberature di valore storico e naturalistico riconosciuto (es. alberi monumentali) o soggette a particolari tutele poste dagli strumenti urbanistico-territoriali e dalle normative di settore.

Art. 52 - Sentieri

1. Gli interventi di sistemazione e rifunzionalizzazione del paesaggio agrario, fermo restando il rispetto dell’ambiente naturale, devono essere particolarmente attenti alla fruibilità collettiva del territorio, garantendo il collegamento tra i luoghi, mediante sentieri, tracciati, strade poderali/interpoderali e percorsi naturalistici in genere.
2. Tutti i sentieri presenti nel territorio comunale, sia che siano individuati nelle mappe catastali o in altre cartografie ad uso escursionistico come strade vicinali o sentieri soggetti a servitù di passaggio, sia che non siano inseriti nelle mappe ma risultino storicamente presenti, sono di norma riconosciuti d’interesse pubblico. E’ pertanto facoltà dell’Amministrazione comunale:
 - promuovere interventi di recupero e valorizzazione dei loro tracciati, anche nel caso in cui risultino di proprietà privata;
 - richiedere al privato di arretrare recinzioni e manufatti per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, la manutenzione di quelli esistenti, la riapertura di passaggi chiusi o eventualmente l’apertura di nuovi passaggi pedonali.
3. Nell’attuazione di interventi edilizi e in occasione del rilascio di titoli abilitativi si deve tener conto dell’uso pubblico e continuativo di eventuali sentieri di interesse pubblico presenti nel sito, garantendone la fruibilità alla collettività.
4. Nel caso di interventi edilizi o boschivi che prevedano l’utilizzo, la chiusura temporanea o la manomissione dei sentieri, dovrà essere sempre garantito il transito in sicurezza ai pedoni, anche mediante la realizzazione di percorsi provvisori. Al termine dei lavori i sentieri dovranno essere ripristinati.
5. Le modalità di intervento sui sentieri e sui tracciati storici possono essere meglio disciplinate nella normativa di PAT e PI nonché nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA).

Art. 53 - Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso le seguenti azioni:
 - lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle reflue attuato attraverso il convogliamento delle stesse, ove tecnicamente possibile, nelle reti pubbliche secondo quanto previsto dal “Regolamento d’utenza del servizio idrico integrato” vigente;

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

- il perseguimento della possibilità di assorbire le acque meteoriche all'interno delle aree scoperte private, diminuendo la quota da smaltire tramite la rete pubblica di smaltimento, mediante il conseguimento di indici di permeabilità il più elevati possibile, anche attraverso l'uso privilegiato di materiali di pavimentazione semipermeabili in luogo di quelli impermeabili.
2. Con le finalità di cui al punto 2 del comma 1 del presente articolo, nelle zone residenziali, con esclusione delle ZTO "A" (centri storici):
 - in caso di nuova costruzione, con esclusione degli ampliamenti dei fabbricati esistenti, dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 30% della superficie del lotto al netto della superficie coperta;
 - nelle ristrutturazioni di edifici esistenti dovrà essere garantito il mantenimento delle superfici permeabili esistenti, salvo giustificati motivi di impedimento.
 3. Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (pose, stagni, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, o similari che siano diverse dalle acque meteoriche.
 4. Negli interventi di riqualificazione urbanistica, qualora le caratteristiche dell'ambito oggetto di intervento lo consentano, nonché nei Piani Urbanistici Attuativi, i tempi di corrivazione per il deflusso delle acque meteoriche verso i collettori dovranno essere rallentati mediante la predisposizione di sistemi di ingegneria naturalistica che consentano la riduzione dei rischi relativi al deflusso incontrollato delle acque stesse, quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di aree verdi, l'inserimento di rain-garden, ecc.
 5. Fatta salve le leggi vigenti in materia, le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi e la relazione sulla compatibilità idraulica allegata al Piano degli Interventi ed ai Piani Urbanistici Attuativi possono prevedere normative specifiche in materia di permeabilità delle aree.
 6. L'impianto degli edifici deve essere fatto su terreni solidi, asciutti, esenti da inondazioni e smottamenti e pertanto è vietato costruire edifici su terreni che dalla perizia geologica siano classificati paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e negli anfratti naturali ed artificiali del terreno.
 7. In caso di presenza di falda acquifera, permanente o temporanea, negli strati più superficiali del terreno, è sconsigliata la realizzazione di locali interrati. In caso di realizzazione degli stessi, il progetto deve essere corredato dalla dimostrazione della fattibilità dell'intervento mediante perizia geologico-idraulica nonché da elaborati tecnici che descrivano dettagliatamente le opere previste per l'impermeabilizzazione dell'immobile e il drenaggio delle acque al fine di allontanarle dalle murature e dalle fondazioni. La destinazione finale delle acque drenate deve essere tale da non creare danno a beni o immobili di proprietà di terzi.
 8. È vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni di edifici su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non in seguito alla ri-conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo.

CAPO IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

Art. 54 - Impianti tecnologici

1. Gli edifici vanno dotati d'impianti permanenti idonei ad assicurare il benessere delle persone e i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza e alle loro attività.
2. Gli impianti o i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, debbono essere ubicati in locali appositi, opportunamente dimensionati e rifiniti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.
3. Gli impianti e la loro installazione saranno progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di utilizzazione siano facilmente agibili per la conduzione, la manutenzione, la sostituzione e la rimozione.
4. Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione e i punti di utilizzazione medesimi, non debbono permettere la diffusione di esalazioni né l'accesso, negli edifici e nei loro locali, di animali e di insetti che potrebbero causare danni agli impianti stessi.
5. Tutti gli impianti a servizio dei fabbricati devono essere realizzati nel rispetto delle più recenti normative vigenti, anche in materia di sicurezza.

Art. 55 - Approvvigionamento idrico

1. Le norme di cui presente articolo sono applicabili per quanto non in contrasto con le disposizioni dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato e, in particolare, del vigente *"Regolamento d'utenza del servizio idrico integrato"*.
2. Ogni unità immobiliare deve essere regolarmente rifornita di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali e degli utilizzatori previsti, tenuto conto del maggiore fabbisogno estivo.
3. Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge e regolamentari vigenti.
4. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In particolare, l'acqua potabile proveniente da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'Azienda Sanitaria Locale ai sensi del D.Lgs. 28 febbraio 2023, n. 18 e ss.mm.ii.
5. Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito e sigillato secondo le prescrizioni impartite dall'Ente competente.
6. I contatori della rete idrica devono essere resi facilmente accessibili agli addetti al servizio di controllo da parte del Gestore e, negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, devono essere accorpati.

Art. 56 - Depurazione e smaltimento delle acque

1. Ogni nuovo edificio che preveda un locale igienico deve essere dotato di impianto di scarico fognario.
2. Ogni allacciamento e conseguente scarico nella rete fognaria comunale sul suolo o in corpo idrico superficiale deve essere autorizzato dall'Ente competente.
3. Gli allacciamenti alla rete comunale di fognatura degli scarichi degli insediamenti civili e produttivi sono concessi nell'osservanza delle disposizioni dell'Ente gestore del Servizio Idrico Integrato e della normativa vigente in materia.
4. Gli schemi dell'impianto fognario e tutte le informazioni atte a descriverlo devono essere trasmessi al Comune contestualmente alla presentazione delle istanze, segnalazioni o comunicazioni, comunque denominate, relative a procedimenti edilizi in cui siano previsti nuovi scarichi o modifiche degli scarichi esistenti già autorizzati.
5. In assenza di idonea condotta fognaria, l'utente dovrà trasmettere al Comune o all'Ente competente la domanda di rilascio dell'autorizzazione allo scarico sul suolo o in corpo idrico, allegando la necessaria documentazione e i seguenti elaborati:

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

- elaborati grafici in cui siano raffigurate e/o descritte l'area intorno al fabbricato, la dislocazione dei sistemi idrici presenti (corsi d'acqua superficiali, acquedotti, sorgenti o pozzi anche ad uso privato, ecc.) e la distanza del sistema di smaltimento delle acque reflue da eventuali corsi d'acqua;
 - progetto dei manufatti del sistema di scarico, comprendente le planimetrie dello stabile, in scala non inferiore a 1:200, con indicazione dei condotti della fognatura interna, dei pozzetti di ispezione, dei pozzetti condensagrassi, delle fosse Imhoff, di eventuali impianti di depurazione, dei manufatti di scarico e/o delle opere di sub-irrigazione. Lo schema fognario dovrà rappresentare le condotte delle acque nere, delle acque saponate e delle acque meteoriche;
 - relazione geologica/idraulica dettagliata indicante le modalità esecutive e le caratteristiche dimensionali dei manufatti costituenti le opere da eseguire e contenente i principali elementi indicativi delle caratteristiche dell'insediamento.
6. Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici, devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di falda del tetto.
 7. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.
 8. Il rilascio dell'autorizzazione allo scarico sul suolo o in corpo idrico è propedeutica al deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile.
 9. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere incassato ad un'altezza minima di m 2,00 dal piano del marciapiede o stradale.
 10. Non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano del marciapiede o del piano stradale o comunque su suolo pubblico.
 11. Sono consentiti i docciai quando siano integrati con particolari soluzioni architettoniche.

Art. 57 - Distribuzione dell'energia elettrica

1. La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è demandata ad apposito Ente gestore.

Art. 58 - Distribuzione del gas

1. La gestione delle reti di distribuzione del gas è demandata ad apposito Ente gestore.
2. Eventuali impianti e/o serbatoi di GPL dovranno essere realizzati totalmente interrati, fatta eccezione per il coperchio di chiusura del pozzetto, nel rispetto delle condizioni d'installazione e delle distanze di sicurezza prescritte dalla normativa vigente.

Art. 59 - Ricarica dei veicoli elettrici

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente previsto, per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante di cui al DM Sviluppo Economico 26 giugno 2015, e successive modificazioni, che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici previsti all'articolo 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.

Art. 60 – Telecomunicazioni

1. I procedimenti autorizzatori relativi all'installazione di infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici o di modifica delle caratteristiche di emissione degli stessi sono disciplinati dal D.Lgs. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e ss.mm.ii.
2. In tutti gli edifici di nuova costruzione o in caso di opere edilizie che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c), ai sensi dell'art. 135bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., deve essere prevista la realizzazione di:

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

- un'infrastruttura fisica multi-servizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete;
 - un punto di accesso situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consenta la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a Banda Ultra Larga (BUL).
3. L'adempimento dei prescritti obblighi di equipaggiamento digitale degli edifici è attestato dall'etichetta necessaria di "edificio predisposto alla banda ultra larga", rilasciata da un tecnico abilitato. Tale attestazione deve essere allegata alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 61 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Capo sono preordinate ad un corretto inserimento degli edifici nel contesto ambientale e pertanto costituiscono il necessario riferimento per la progettazione sia degli interventi edilizi di nuova edificazione che per quelli di recupero dei fabbricati esistenti.
2. Tutte le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto, con particolare riferimento ai caratteri prevalenti dell'ambiente urbano o naturale e ai valori culturali di interesse storico, architettonico e ambientale dello stesso, eventualmente anche adottando soluzioni innovative capaci di valorizzare il territorio e gli elementi di pregio esistenti.
3. 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.
4. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici e le aree in condizioni di decoro e di idoneità igienica e statica, assicurando tutti gli interventi necessari al fine di evitare il realizzarsi di situazioni che possano ripercuotersi sulla sicurezza socio-ambientale e sulla sicurezza urbana.
5. In particolare:
 - i fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato con riguardo agli intonaci, alle tinteggiature, agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e alle scritte pubblicitarie legittimamente autorizzate. Devono essere rimossi dai fronti degli edifici, dai porticati o da ogni altro luogo visibile da aree pubbliche, gli impianti, i manufatti, le insegne, le tende e ogni altra sovrastruttura in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono, con esclusione degli elementi di valore storico-culturale o oggetto di tutela;
 - gli accessi, gli spazi privati aperti al pubblico e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, debbono essere dotati di sistemi di smaltimento autonomo delle acque meteoriche ed essere illuminati convenientemente;
 - deve essere evitata l'irregolare caduta sul suolo pubblico o di pubblico passaggio dell'acqua piovana, la quale deve essere convogliata a mezzo di gronde e pluviali debitamente installati, che non devono in ogni caso scaricare direttamente sul suolo pubblico o ad uso pubblico bensì essere convogliate nelle tubature di scarico o nei pozzi a perdere, in ogni caso secondo le indicazioni contenute nei regolamenti vigenti in materia, qualora adottati dall'Amministrazione comunale.
6. Il Sindaco e il Responsabile del Servizio Edilizio-Urbanistico, ciascuno nei limiti delle competenze assegnate dalla legislazione vigente, possono:
 - far eseguire in ogni momento ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari;
 - ordinare ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità pubblica. Qualora fossero accertate carenze manutentive tali da compromettere la sicurezza e/o l'igiene, ai proprietari potrà essere ingiunto di eseguire i lavori necessari a eliminare gli inconvenienti, prescrivendo l'adozione di soluzioni idonee e assegnando un termine per adempiere;
 - imporre la rimozione di depositi di materiali e quant'altro possa costituire pregiudizio per la pubblica incolumità;
 - qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, imporre ai proprietari la loro sistemazione.
7. Il Sindaco e il Responsabile del Servizio Edilizio-Urbanistico possono, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

8. In caso di inottemperanza il Responsabile del Servizio Edilizio-urbanistico, fatte salve le sanzioni previste per l'inosservanza delle norme dei Regolamenti comunali, può disporre l'esecuzione d'ufficio a carico degli inadempienti, con relativo recupero delle spese sostenute nelle forme stabilite dalla legge.
9. Sono sempre fatti salvi gli ulteriori interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.
10. Al fine di garantire la tutela della salute pubblica, l'insediamento di nuove attività insalubri di prima classe come definite dall'art. 216 del Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934 "Testo unico delle leggi sanitarie" e del DM Sanità del 5 settembre 1994 e ss.mm.ii., deve avvenire ad una distanza minima di m 500 dai preesistenti edifici destinati alla residenza, fatto salvo il rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Art. 62 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. In tutti gli interventi, sia sugli edifici esistenti che in caso di nuova costruzione, le forometrie dovranno essere posizionate in modo armonico sulla facciata, rispettando le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni dei fori preesistenti, con particolare riferimento a quelli tipologicamente significativi.
2. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono, di norma, essere collocati, nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, sotto traccia, o qualora non possibile, sui fronti interni non visibili dalle pubbliche visuali.
3. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.
4. Gli interventi relativi alle facciate e agli elementi architettonici di pregio realizzati sul patrimonio edilizio esistente, fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004 in materia di beni culturali e paesaggistici, sono disciplinati, oltre che da quanto disposto dal presente articolo, anche dalla disciplina relativa ai gradi di intervento eventualmente assegnati dallo strumento urbanistico comunale vigente, nonché dalle indicazioni e prescrizioni contenute nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA).

Art. 63 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. La realizzazione di poggiali, balconi, bow-windows e degli altri aggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti e non pregiudichi l'immagine unitaria dei fronti edilizi.
2. Sia le strutture in aggetto quali pensiline, poggiali, cornici ecc., che gli elementi da applicare alle facciate quali lanterne, lampade, fanali, insegne, telecamere, ecc., se ricadenti su suolo pubblico o ad uso pubblico, devono essere collocate ad un'altezza, riferita ad ogni punto della struttura, non inferiore a m 3,50 in presenza di marciapiede e a m 5,00 dal suolo soggetto a transito veicolare ad uso pubblico.
3. La sporgenza degli aggetti, qualora ubicati su strade pubbliche o di uso pubblico, non può superare la misura massima di m 1,50 dal filo dei muri perimetrali, restando comunque all'interno del filo del marciapiede di almeno m 0,50.
4. Nelle vie di larghezza complessiva inferiore a m 6,00 è in ogni caso vietata la realizzazione di elementi in aggetto che abbiano sporgenza superiore a cm 10, fatta esclusione per gli sporti del tetto aggettanti ad altezza superiore a m 5,00 dal piano stradale. Sono fatti salvi gli elementi in aggetto esistenti.
5. L'apposizione di tende da sole esterne è consentita solo se l'edificio è prospettante sul marciapiede o su uno spazio continuativamente interdetto al transito veicolare. I lembi inferiori ed i meccanismi delle tende non possono essere posti ad altezza inferiore a 2,20 m dal piano del marciapiede; la proiezione massima della sporgenza della tenda deve in ogni caso distare almeno cm 50 dal bordo esterno del marciapiede.
6. L'apposizione delle tende può essere vietata qualora costituiscano un ostacolo alla circolazione del traffico o limitino la visibilità.
7. I serramenti, gli oscuri, le inferriate e simili non devono ingombrare il suolo pubblico e/o di uso pubblico, neppure nel movimento di apertura, se posti ad un'altezza inferiore a m 3,50 in presenza di marciapiede, ed inferiore a m 5,00 dal suolo aperto a transito veicolare.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

8. 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 con superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo e devono sempre essere munite di opportune grate di protezione.
9. Sono sempre fatte salve le prescrizioni contenute nel "Codice della strada" e nel relativo "Regolamento di esecuzione e di attuazione".

Art. 64 - Piano del colore e coloriture esterne degli edifici

1. Per gli interventi sui paramenti murari esterni di edifici esistenti o di nuova costruzione valgono le seguenti prescrizioni:
 - le tinteggiature delle murature esterne degli edifici devono essere di colori tinta pastello e/o tradizionali;
 - in ZTO "A" (centri storici) e in ZTO "E" (zona agricola) sono escluse tinte murarie facenti parte della gamma dei verdi, dei blu/azzurri e dei viola.
2. Nei centri storici (ZTO "A") tutte le facciate o parti di esse, qualora rivestite a intonaco, vanno tinteggiate in modo da conferire ai prospetti sulla pubblica via qualità funzionale ed estetica.
3. In presenza di decorazioni pittoriche, fregi, cornici, marcapiani, riquadri, ecc., le operazioni di tinteggiatura dovranno essere volte al mantenimento e consolidamento di tali elementi.
4. Negli edifici con gradi di intervento di "restauro filologico", "risanamento conservativo", "restauro propositivo" è sempre vietato l'impiego di rivestimenti plastici.
5. E' facoltà del Responsabile del Servizio Edilizio-Urbanistico chiedere la presentazione di una campionatura del colore prima della realizzazione della tinteggiatura.
6. Il "Piano del Colore" può essere predisposto dall'Amministrazione Comunale quale allegato al Piano degli Interventi o al presente Regolamento Edilizio.

Art. 65 - Coperture degli edifici

1. Le coperture, costituendo un elemento di rilevante interesse figurativo, devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente in cui si colloca il fabbricato oggetto di intervento nonché alle eventuali architetture di pregio (tradizionali, moderne e contemporanee) circostanti.
2. I materiali, le tipologie e gli elementi delle coperture sono disciplinati, oltre che da quanto disposto dal presente articolo, dai seguenti artt. 65.1, 65.2 e 65.3, nonché dalla disciplina relativa ai gradi di intervento eventualmente assegnati dallo strumento urbanistico comunale vigente, oltre che dalle indicazioni e prescrizioni contenute nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA).

Art. 65.1 - Materiali delle coperture

1. In tutti gli edifici classificati con grado di intervento di "restauro filologico", "risanamento conservativo", "restauro propositivo":
 - i tetti a falde devono essere realizzati in coppi ovvero con altre tipologie di materiale originarie e storicamente documentate, rispettando le caratteristiche costruttive tradizionali del contesto ambientale. Fanno eccezione i fabbricati con caratteristiche architettoniche contemporanee per i quali, su parere favorevole di conformità del Responsabile del Servizio Edilizio-Urbanistico, i materiali di copertura potranno essere definiti diversamente;
 - non è ammesso il manto di copertura in lamiera.
2. Nei centri storici (ZTO "A"):
 - fatti salvi i casi in cui il manto di copertura esistente è realizzato con elementi di particolare pregio (scandole in pietra, ecc.) il manto potrà essere realizzato in coppi o, in alternativa, in "coppo di Grecia" o "coppo del Borgo";
 - non è ammesso il manto di copertura in lamiera, ad eccezione degli edifici ospitanti servizi pubblici.
3. Nelle Zone Territoriali Omogenee "B":

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

- non è ammesso il manto di copertura in lamiera sugli edifici esistenti e di progetto, fatti salvi i casi in cui tale materiale sia già esistente alla data di approvazione del presente Regolamento;
 - è ammesso l'utilizzo di coppi, "coppo di Grecia" o "coppo del Borgo" o di altri materiali purché compatibili con il contesto di riferimento, anche per quanto riguarda le coloriture.
4. Negli ambiti di "Edificazione diffusa" di cui all'art. 60 delle Norme Tecniche del PATI "Mel Lentiai" e negli "Ambiti di edificazione diffusa (ZTO E4 PRG vigenti)" di cui all'art. 87 delle Norme Tecniche del PATI "Limana-Trichiana":
- non è ammesso il manto di copertura in lamiera sugli edifici, esistenti e di progetto, fatti salvi i casi in cui tale materiale sia già esistente alla data di approvazione del presente Regolamento, nonché gli edifici destinati alle attività agricole quali le stalle, ecc.;
 - è ammesso l'utilizzo di coppi, "coppo di Grecia" o "coppo del Borgo" o di altri materiali purché compatibili con il contesto di riferimento, anche per quanto riguarda le coloriture.
5. In tutti gli altri edifici e zone è ammesso:
- l'utilizzo di coppi, "coppo di Grecia" o "coppo del Borgo" o di altri materiali purché compatibili con il contesto di riferimento, anche per quanto riguarda le coloriture;
 - il manto di copertura in lamiera, che dovrà essere aggraffata, avere finitura non riflettente ed essere di tinta grigia o marrone.
6. Non sono in ogni caso ammessi i manti di copertura in eternit, plastica e simili.
7. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di lastre ondulate in plastica, nonché di guaine e/o membrane.

Art. 65.2 - Tipologia delle coperture

1. Nelle Zone Territoriali Omogenee "A", "B" e nelle zone agricole (ZTO "E"), nonché sui fabbricati classificati con grado di intervento di "restauro filologico", "risanamento conservativo", "restauro propositivo":
- i tetti dovranno essere a due o più falde inclinate;
 - la pendenza delle falde di copertura di tutti i fabbricati dovrà essere compresa tra il 30% ed 60%;
 - dovranno essere previsti sporti della copertura di profondità minima pari a 50 cm, fatta eccezione per i fabbricati con caratteristiche architettoniche contemporanee per i quali, su parere favorevole di conformità del Responsabile del Servizio Edilizio-Urbanistico, le profondità degli sporti potranno essere definite diversamente.
2. In tutte le zone, ad esclusione delle ZTO "A" (centro storico), "B" ed "E" (zone agricole) e degli edifici classificati con grado di intervento di "restauro filologico", "risanamento conservativo", "restauro propositivo", la copertura potrà essere realizzata in tutto o in parte piana.
3. Con esclusione dei casi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, in zona agricola (ZTO "E") e in ZTO "B", negli edifici privi di grado di intervento o con grado di intervento di "demolizione e ricostruzione", sulla copertura dei volumi previsti in ampliamento, e comunque per una sola volta per ciascun edificio, possono essere realizzate terrazze calpestabili purché:
- la superficie coperta dell'ampliamento non sia superiore a 30 mq;
 - i parapetti della terrazza siano realizzati in armonia con quelli esistenti sul fabbricato principale o, nel caso in cui non ve ne siano di esistenti, siano realizzati con caratteristiche meno impattanti possibile;
 - sia previsto almeno un accesso diretto alla terrazza dai locali dell'edificio esistente;
 - sulla terrazza non vengano realizzate canne fumarie.
4. E' sempre ammesso il mantenimento della tipologia della copertura esistente, anche in caso di rifacimento della stessa.
5. Sulle coperture degli di nuova costruzione edifici adibiti a stalla, realizzati ai sensi dell'art. 44 della LR 11/2004 e ss.mm.ii., è consentita la realizzazione di falde con pendenza compresa tra il 20% ed il 60%.

Art. 65.3 - Elementi sulle coperture

1. Gli abbaini sono ammessi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- nei fabbricati siti in ZTO "A" (centro storico) e in ZTO "E" (zona agricola), nonché in tutti i fabbricati cui lo strumento urbanistico ha assegnato il grado di protezione "restauro filologico", "risanamento

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

- conservativo” e “restauro propositivo”, sono ammessi esclusivamente abbaini di tipologia tradizionale, con copertura a due falde;
- in tutti gli edifici, gli abbaini devono sempre mantenere le stesse caratteristiche (materiale e coloritura) del manto di copertura del tetto dell’edificio sul quale sorgono;
 - gli abbaini non dovranno occupare più del 25% della superficie della falda interessata dall’intervento;
 - gli abbaini sono da considerarsi volume tecnico, e dunque senza apporto di volume urbanistico, solo nel caso in cui il sottotetto sia qualificato come un volume tecnico esso stesso.
2. Negli edifici siti in ZTO “A” (centro storico) e in ZTO “E” (zona agricola), nonché in tutti i fabbricati cui lo strumento urbanistico ha assegnato il grado di protezione “restauro filologico”, “risanamento conservativo” e “restauro propositivo”, i camini dovranno essere del tipo tradizionale bellunese, salvo nel caso in cui siano parte di edifici con caratteristiche architettoniche contemporanee.
 3. Sulle coperture a falde inclinate, non è consentito installare impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili. In caso di installazione di tali elementi sulle coperture piane, dovrà essere previsto il mascheramento degli stessi.
 4. Tutti gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere progettati architettonicamente con accurata soluzione estetica.
 5. L’installazione di pannelli solari e fotovoltaici dovrà rispettare quanto previsto al successivo art. 74.
 6. Sono in ogni caso fatte salve eventuali prescrizioni puntuali contenute negli strumenti urbanistici vigenti (es. nelle schede dei fabbricati o nella disciplina relativa ai gradi di intervento).
 7. Le Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi, le Norme Tecniche di Attuazione dei Piani Attuativi ed il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA) potranno definire eventuali prescrizioni specifiche in merito alle coperture, con particolare riferimento alle coperture piane.
 8. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.
 9. Da gronde, modanature, aggetti decorativi, pensiline, condutture di qualsiasi tipo e pluviali è vietato lo scarico sulla superficie della carreggiata e spazi pubblici e/o privati aperti al pubblico.
 10. I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso nella rete pubblica al fine di evitare il ristagno nel sottosuolo degli edifici.

Art. 66 - Illuminazione esterna e insegne luminose

1. Negli interventi, la progettazione relativa all’illuminazione esterna di spazi ed edifici dovrà adottare soluzioni e tecnologie sostenibili, seguendo criteri di antinquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento, a ridotto consumo energetico e nel rispetto della normativa vigente in materia di contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico (Legge Regionale 07/08/2009, n. 17 “*Nuove norme per il contenimento dell’inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell’illuminazione per esterni e per la tutela dell’ambiente e dell’attività svolta dagli osservatori astronomici*” e ss.mm.ii.) nonché del Piano dell’Illuminazione per il Contenimento dell’Inquinamento Luminoso (PICIL), ove approvato.
2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell’inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio.
3. Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano, con opportune scelte del colore e della direzione della luce.
4. È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.

Art. 67 - Griglie ed intercapedini

1. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie idonee a garantire il passaggio in agevolezza e sicurezza alle persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

- deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
2. Le intercapedini dovranno essere mantenute, a cura e spese dei concessionari e/o proprietari, pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami.
 3. Il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione su aree pubbliche o a uso pubblico deve provvedere, a propria cura e spesa, al mantenimento dei muri sia dell'edificio sia di quello di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione.
 4. I pavimenti di tutti i locali a contatto con il terreno devono avere il piano di calpestio isolato, anche mediante sistemi tipo "igloo" o equivalente, efficacemente aerato e ventilato e di idoneo spessore.

Art. 68 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione di fabbricati è consentita l'installazione di una sola antenna radio-televisiva e di una parabola centralizzata per edificio. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.
2. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata.
3. Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
4. Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione non possono essere installate sporgenti rispetto al filo del perimetro del muro di facciata prospettante la pubblica via. È consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata nei cavedi, nei cortili chiusi e sui poggiali/terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture piane degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico e che i manufatti vengano adeguatamente mascherati.
5. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.
6. Le pompe di calore e tutti gli altri impianti tecnologici che, durante il loro funzionamento, producono rumore, devono essere collocate in modo da non creare disagio acustico alle abitazioni o alle attività circostanti. In ogni caso, al fine di garantire il minor inquinamento acustico possibile, devono essere dotate di barriere che garantiscano sia il mascheramento del rumore che l'impatto estetico degli apparati.

Art. 69 - Serramenti esterni degli edifici

1. I serramenti esterni, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura dei fori e infissi delle finestre posti sulle facciate degli edifici devono inserirsi, per colori e materiali, in un disegno unitario della facciata coerentemente alla tipologia e alle caratteristiche architettoniche dell'edificio.
2. Sono in ogni caso fatte salve eventuali prescrizioni puntuali contenute negli strumenti urbanistici vigenti (es. nelle schede dei fabbricati o nella disciplina relativa ai gradi di intervento).
3. Le Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi, le Norme Tecniche di Attuazione dei Piani Attuativi ed il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA) potranno definire eventuali prescrizioni specifiche in merito ai materiali ed alla tipologia dei serramenti.

Art. 70 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. Le vetrine dei negozi, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto circostante, garantendo altresì l'accessibilità ai locali e la fruibilità dei percorsi pedonali.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

2. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata.
3. Le insegne e le scritte commerciali luminose, nel rispetto di quanto stabilito dal “Codice della Strada” e relativo “Regolamento di esecuzione e di attuazione”, non devono disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi della pubblica illuminazione.
4. L’installazione delle insegne non deve compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi e/o percorsi pubblici o ad uso pubblico.
5. Nel centro storico dell’abitato di Mel (ZTO “A”) le insegne sono ammesse solo se in ferro battuto, legno, materiali lapidei, a disegno, con forme e tipologie tradizionali e con eventuale illuminazione diretta ma non propria.
6. Sono fatte salve le disposizioni contenute nel “Regolamento per l’istituzione e la disciplina del canone unico di concessione del suolo pubblico e di autorizzazione ad esposizione pubblicitaria” comunale vigente.

Art. 71 – Cartelloni pubblicitari

2. La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro dei centri storici e del rispetto dell’impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni, nel rispetto di quanto stabilito dal “Codice della Strada” di cui al D.Lgs. 285/1992 e relativo “Regolamento di esecuzione e di attuazione” di cui al DPR 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni. Sono fatte salve, inoltre, le autorizzazioni previste dal “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.
3. Nelle “aree di rispetto paesaggistico” individuate dal PRG/PI vigente non sono ammessi cartelli pubblicitari.

CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 72 - Superamento delle barriere architettoniche

1. Per barriere architettoniche si intendono:
 - gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
 - gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;
 - la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque.
2. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non, da parte di tutte le persone, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico - edilizi devono avvenire in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali, regionali e comunali.
3. In particolare, negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, di nuova costruzione, di ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" prescritti dalla specifica normativa.
4. Gli elementi di arredo urbano, la segnaletica, le edicole, i chioschi, i plateatici e in generale tutti gli elementi che comportano l'occupazione di suolo pubblico, devono essere indicati con le opportune segnalazioni, devono essere accessibili alle persone con disabilità e non devono costituire impedimento od ostacolo alle persone.
5. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità e visitabilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio che introduca nei locali nuove barriere architettoniche.
6. In tutti gli edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, la soglia interposta tra balcone o terrazza ed ambiente interno non deve presentare un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote (max cm 2,5).
7. Gli ascensori esterni ed altri sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici non adeguati alle norme sulle barriere architettoniche, sono da considerarsi volumi tecnici. Qualora l'inserimento dei predetti sistemi di sollevamento all'interno di un vano scala condominiale esistente comporti la riduzione della larghezza della scala stessa, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima utile netta che garantisca il rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza e prevenzione incendi.

Art. 73 - Serre bioclimatiche

1. Si richiamano i contenuti dell'art. 5 della LR n. 14/2009 e dell'art. 3 della DGR n. 1781/2011 e loro successive modifiche e integrazioni, con la precisazione che l'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'aerazione dei locali retrostanti.
2. La progettazione delle serre bioclimatiche dovrà garantire l'inserimento armonico delle stesse nell'organismo edilizio.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

Art. 74 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesaggistico.
2. Sugli edifici con copertura a falde possono essere installati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente di tipo integrato o aderente alla falda di copertura, in ogni caso con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.
3. In caso di collocazione in appoggio e aderenza alla copertura, i pannelli solari e fotovoltaici dovranno essere sistemati secondo forme geometriche regolari.
4. Sui tetti che presentano un manto di copertura in coppi o altro materiale di valore storico-testimoniale i pannelli solari e fotovoltaici dovranno essere installati aderenti alla falda e con la sua stessa inclinazione e orientamento.
5. I serbatoi di accumulo dell'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
6. I pannelli solari termici o fotovoltaici posti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, preferibilmente in modo non visibile dalla strada, o eventualmente mascherati con velette o elementi simili.
7. Al fine di garantire e preservare la visione panoramica d'insieme del nucleo storico dell'abitato, non è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari sulle coperture dei fabbricati situati nella ZTO "A" (centro storico) di Mel. In tale contesto, può essere consentita l'installazione dei pannelli sulle coperture che risultino non visibili dagli spazi pubblici né da vedute panoramiche, previa dimostrazione della sussistenza di tali condizioni.

Art. 75 - Cortili, chiostrine e cavedi

1. Il cavedio (o pozzo di luce o chiostrina) è lo spazio libero scoperto delimitato da pareti o muri perimetrali, nell'ambito dello stesso edificio, e destinato ad illuminare e ventilare i vani accessori delle abitazioni.
2. La distanza minima tra le pareti che delimitano i cavedi non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m 3,00.
3. Ove il cavedio sia interessato dalla proiezione di sporti, balconi o poggioni, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cavedio.
I cavedi devono essere accessibili, dotati di idonea circolazione d'aria e muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

Art. 76 - Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza

1. Le aree di pertinenza degli edifici, come definite al punto C2 dell'"Allegato C" al presente Regolamento, devono essere sempre mantenute decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio di veicoli, essere sistemate con manto erboso e/o vegetazione arbustiva/arborea.
2. Nelle aree di pertinenza non potranno accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura né conservarsi manufatti, muri o ingombri visivi che creino situazioni di pericolo o degrado igienico-sanitario.
3. Sarà cura della proprietà provvedere, secondo le procedure previste dalle normative in materia, alla raccolta e smaltimento in discarica autorizzata di tutti i materiali (inerti, rifiuti tossico-nocivi, ecc.) scaricati su area privata, nonché all'eventuale bonifica del suolo e/o sottosuolo nel caso di accertato inquinamento. In caso di inottemperanza, si provvederà all'esecuzione delle operazioni di rimozione e smaltimento a cure del competente Ufficio comunale, in danno al contravventore.
4. Nelle aree di pertinenza degli edifici ad uso produttivo (commerciale, artigianale, industriale, ecc.), le aree dedicate allo stoccaggio dei rifiuti dovranno essere mantenute in ordine, non arrecare degrado igienico-sanitario ed essere opportunamente mascherate, con particolare attenzione nei confronti dei luoghi di pubblico passaggio (vie, piazze, ecc.).
5. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati è possibile installare i manufatti disciplinati ai successivi articoli 76.1, 76.2, 76.3, 76.4 e 76.5. Tali manufatti devono rispettare le distanze previste dal "Codice della Strada" e suo

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

“Regolamento di esecuzione e attuazione”, dalle norme degli strumenti urbanistici comunali (PAT e PI), nonché dal Codice Civile.

Art. 76.1 - Elementi di arredo

1. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati è sempre possibile installare, in regime di attività edilizia libera previsto dall'art. 6 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., gli **elementi di arredo** come definiti dal punto C6 “Opere per arredo da giardino” dell’“Allegato C” al presente Regolamento, purché di ingombro inferiore a mq 4,00.

Art. 76.2 – Pergotende (o tende a pergola)

1. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati è possibile installare, in regime di attività edilizia libera previsto dall'art. 6 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., le **pergotende** come definite dal punto C6 dell’“Allegato C” al presente Regolamento, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
 - è consentita l’installazione nella misura massima di n. 1 pergotenda per unità immobiliare;
 - l’eventuale telo di copertura deve avere caratteristiche cromatiche in armonia con le cromie del fabbricato cui è agganciata la struttura;
 - qualora vengano installate più pergotende sul medesimo edificio, le stesse devono avere caratteristiche, materiali e cromie uniformi tra loro;
 - è vietata l’installazione di pergotende sugli edifici cui è assegnato il grado di intervento di “Restauro filologico” e “Risanamento conservativo”;
 - le pergotende poste a servizio di edifici residenziali situati nei centri storici (ZTO “A”) possono essere collocate sul fronte principale del fabbricato solamente qualora sia dimostrata l’impossibilità di realizzarle sui fronti secondari non visibili dalla viabilità comunale e/o dagli spazi di uso pubblico quali piazze, ecc.;
 - gli eventuali teli posti a copertura delle pergotende realizzate a servizio degli edifici residenziali situati in ZTO “A” (centro storico) devono essere opachi non riflettenti e avere tinte scure della gamma dei grigi e marroni.

Art. 76.3 - Pergolati, pergolati permanenti/stabili, gazebo, gazebo permanenti/stabili

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali è possibile installare **pergolati, pergolati permanenti/stabili, gazebo o gazebo permanenti/stabili**, come definiti ai punti C7, C8, C9 e C10 dell’“Allegato C” al presente Regolamento, esclusivamente con le seguenti caratteristiche:
 - per ciascun edificio unifamiliare è ammessa la realizzazione, alternativamente, di un solo pergolato, pergolato permanente/stabile, gazebo o gazebo permanente/stabile di dimensioni massime pari a mq 25,00;
 - per gli edifici composti da due unità abitative è ammessa complessivamente la realizzazione di un numero massimo di 2 pergolati (o in alternativa di pergolati permanenti/stabili, gazebo o gazebo permanenti/stabili) di dimensione massima pari a mq 15,00 ciascuno o, in caso di accorpamento degli stessi, di superficie complessiva massima pari a mq 30,00;
 - per gli edifici composti da tre o più unità abitative è ammessa complessivamente la realizzazione di un numero massimo di 3 pergolati (o in alternativa di pergolati permanenti/stabili, gazebo o gazebo permanenti/stabili) di dimensione massima pari a mq 10,00 ciascuno o, in caso di accorpamento degli stessi, di superficie complessiva massima pari a mq 30,00;
 - nei fabbricati condominiali il pergolato (o in alternativa il pergolato permanente/stabile, gazebo o gazebo permanenti/stabili) dovrà essere realizzato in un unico manufatto di superficie massima pari a mq 30,00 e ad uso comune;
 - i pergolati, i pergolati permanenti/stabili, i gazebo e i gazebo permanenti/stabili posti a servizio di edifici residenziali situati nei centri storici (ZTO “A”) possono essere collocati sul fronte principale del

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

fabbricato solamente qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli sui fronti secondari non visibili dalla viabilità comunale e/o dagli spazi di uso pubblico quali piazze, ecc.;

- i pergolati, i pergolati permanenti/stabili, i gazebo e i gazebo permanenti/stabili posti a servizio di edifici residenziali che presentino un grado di intervento di "Restauro filologico", "Risanamento conservativo" e "Restauro propositivo" devono essere realizzati sempre staccati dall'edificio tutelato, al fine di non compromettere le facciate dello stesso con l'addossamento di elementi posticci;
- gli eventuali teli amovibili posti sulle coperture di pergolati, pergolati permanenti/stabili, gazebo e gazebo permanenti/stabili realizzati a servizio degli edifici residenziali situati in ZTO "A" (centro storico) o dotati di grado di intervento di "Restauro filologico", "Risanamento conservativo" e "Restauro propositivo" devono essere opachi non riflettenti e avere tinte scure della gamma dei grigi e marroni.
- la realizzazione dei pergolati, pergolati permanenti/stabili, gazebo e gazebo permanenti/stabili non deve comportare la variazione del profilo naturale del terreno.

Art. 76.4 - Ripostiglio per attrezzi/legnaia/ricovero per piccoli animali da bassa corte o da affezione

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali è ammessa la realizzazione di un solo **ripostiglio per attrezzi/legnaia/ricovero per piccoli animali da bassa corte o da affezione**, come definito al punto C11 dell'"Allegato C" al presente Regolamento, esclusivamente con le seguenti caratteristiche:
 - la struttura non deve essere ancorata stabilmente al suolo, bensì poggiata a terra, eventualmente fissata con staffe e viti alla pavimentazione sottostante;
 - per ciascuna unità abitativa è ammessa la realizzazione di un solo ripostiglio con una superficie coperta (SC) massima di mq 8,00 e un'altezza in gronda non superiore a m 2,20;
 - in caso di edifici composti da tre o più unità abitative è ammessa la realizzazione di un numero massimo di 3 ripostigli con superficie coperta massima di mq 8,00 ciascuno;
 - nei fabbricati condominiali il ripostiglio dovrà essere realizzato in un unico manufatto di superficie massima pari a mq 24,00 e ad uso comune.

Art. 76.5 - Accessorio ad uso autorimessa/deposito

1. Nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali adibiti a residenza stabile, esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento e che abbiano esaurito l'indice di edificabilità, è consentita, in deroga all'indice previsto dal piano urbanistico per la zona in cui sono inseriti, e solamente qualora ne siano sprovvisti, la realizzazione di un manufatto **accessorio ad uso autorimessa/deposito**, nella misura massima di mc 50,00 per ogni unità abitativa e con un massimo di n. 2 accessori a servizio degli edifici con due o più unità abitative. Tali accessori, fatte salve eventuali differenti prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche Operative dei PRG/PI vigenti, devono avere le seguenti caratteristiche:
 - struttura e tamponamenti in legno o muratura;
 - pendenza della copertura compresa tra 30% e 60%;
 - pianta quadrangolare;
 - altezza massima di gronda pari a m 2,50;
 - sporto massimo di cm 50;
 - copertura in coppo, coppo "di grecia" o coppo "del borgo", tegole o altro materiale, se dello stesso tipo utilizzato sul fabbricato principale; è ammessa la copertura in lamiera, con la medesima disciplina definita nell'art. 65.1;
 - non è ammesso il cambio di destinazione d'uso di tali manufatti.
2. La realizzazione degli accessori ad uso autorimessa/deposito di cui al presente articolo deve avvenire in ogni caso nel rispetto delle distanze previste dalle norme degli strumenti urbanistici comunali, dal Codice Civile e dal Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e ss.mm.ii.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

Art. 77 - Piscine

1. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nelle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi e nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA).
2. Le piscine dovranno essere munite di idoneo impianto di trattamento delle acque e di ricircolo dell'acqua.
3. Se totalmente interrate, le piscine devono rispettare le sole distanze previste dal Codice Civile per le cisterne (art. 889).
4. In zona agricola, a servizio dei fabbricati residenziali, è ammessa la realizzazione di piscine scoperte solamente se:
 - di dimensioni modeste (massimo mq 32,00);
 - interrate;
 - funzionali ed accessorie alla residenza e dunque realizzate nelle strette pertinenze degli edifici esistenti (deve necessariamente sussistere rapporto di pertinenzialità tra edificio residenziale e l'opera da realizzarsi);
 - non comporta modifiche sostanziali alla morfologia dei versanti.
5. Le piscine esterne, posizionate sopra al suolo, prive di ancoraggi stabili, di facile montaggio e removibilità, realizzate nelle strette pertinenze degli edifici costituiscono opere provvisorie e di arredo delle aree pertinenziali.
6. Al fine di favorire l'uso razionale della risorsa idrica deve essere prevista, nel caso in cui la piscina sia realizzata in modo da permanere stabilmente (es. piscina interrata), la realizzazione di una cisterna o deposito di acqua pari ad almeno il 10% del volume della piscina.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 78 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. Il Responsabile del servizio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, come definita dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii., all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. La vigilanza è esercitata per mezzo di funzionari e di agenti comunali, organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti, nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa.
3. L'attività di controllo del territorio è in ogni caso esercitata a seguito di segnalazioni da parte della polizia giudiziaria, o di esposti/denunce da parte dei cittadini, debitamente sottoscritti e di cui sia certa la provenienza. In quest'ultimo caso, il Responsabile del servizio competente provvede ad effettuare i dovuti controlli soltanto nelle ipotesi in cui, dal contenuto dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi.
4. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.
5. L'attività di controllo riguardante specifiche materie di competenza di altri Settori comunali è esercitata dal rispettivo personale, con le modalità previste dalla normativa vigente.

Art. 79 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi della normativa vigente al momento dell'accertamento.
2. Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.

Art. 80 - Varianti comunicate a fine lavori

1. Ai sensi dell'art. 22, comma 2 bis, del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., non sono soggette a provvedimenti sanzionatori le varianti a Permessi di Costruire, comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

Art. 81 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Il Responsabile del Servizio competente, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sull'esecuzione e utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale e ciò al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, ai regolamenti, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di Polizia Locale e al personale tecnico comunale incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.

Regolamento Edilizio Comunale (REC)

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 1896 del 22.11.2017 e DGR n. 669 del 15.5.2018

Art. 82 - Sospensione dei lavori

1. Ove verifichi l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile del Servizio urbanistico-edilizio notifica senza indugio al proprietario dell'immobile, all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. ed adotta successivamente i provvedimenti repressivi previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale.

Art. 83 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

2. L'inosservanza delle disposizioni del presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di € 25,00 ed un massimo di € 500,00 ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii; la determinazione dell'importo della sanzione avviene secondo i principi fissati dalla Legge 689/1981 e ss.mm.ii.
3. La sanzione per la mancata comunicazione di inizio lavori soggetti a Permesso di Costruire è stabilita in € 250,00.
4. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie, il Responsabile del Servizio competente può intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni previste nel titolo edilizio rilasciato dal Comune entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato, qualora sussistano comprovati motivi), comporterà la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In caso di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del/dei soggetti responsabili.
5. Il Responsabile del Servizio competente può, nei casi previsti dalla legislazione vigente, avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".
6. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 267/2000 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali" e ss.mm.ii.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Art. 84 - Aggiornamento del Regolamento Edilizio Comunale

1. Salvo diversa previsione normativa, le modifiche al presente Regolamento Edilizio seguiranno le disposizioni di cui al D.Lgs. 267/2000 “Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali” e ss.mm.ii., come dettate in materia di approvazione e modifica dei regolamenti comunali.
2. L'entrata in vigore di nuove disposizioni di legge che modifichino od integrino disposizioni legislative esplicitamente citate nel presente Regolamento costituisce automatica modifica od integrazione dei riferimenti citati negli articoli.
3. Fatte salve diverse disposizioni normative sovraordinate, sono demandati alla Giunta comunale l'aggiornamento e/o l'integrazione del Regolamento Edilizio Comunale volti esclusivamente al recepimento delle disposizioni normative sovraordinate di cui al comma precedente.

Art. 85 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio Comunale

1. Le norme del presente REC si applicano esclusivamente ai progetti presentati in data successiva all'entrata in vigore del Regolamento stesso, fatta eccezione per quanto indicato comma 3 dell'art. 2 “Definizioni uniformi”.
2. I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, così come le segnalazioni e le comunicazioni depositate, sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze, segnalazioni o comunicazioni.
3. Le varianti in corso d'opera non essenziali relative ai titoli edilizi rilasciati o alle segnalazioni e comunicazioni depositate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono valutate sulla base della disciplina vigente al momento del rilascio del titolo o della presentazione della segnalazione o comunicazione originari cui fanno riferimento.
4. I procedimenti relativi ai Piani Urbanistici Attuativi, avviati con la presentazione al Comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19 comma 2 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004, prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
5. I procedimenti relativi alle proposte di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 avviati con la presentazione al Comune della proposta prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative proposte.
6. Gli interventi edilizi compresi all'interno delle zone oggetto di Piano Urbanistico Attuativo in vigore alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono valutati sulla base della disciplina vigente al momento dell'approvazione da parte del Consiglio/Giunta Comunale del Piano Urbanistico Attuativo stesso.

Art. 86 - Abrogazione di precedenti norme

1. Il presente Regolamento Edilizio Comunale sostituisce integralmente:
 - il Regolamento Edilizio dell'ex Comune di Lentiai, approvato con DGR n. 2653 del 4 agosto 2000 e ss.mm.ii.;
 - il Regolamento Edilizio dell'ex Comune di Mel, entrato in vigore il 26/06/1998 e ss.mm.ii.;
 - il Regolamento Edilizio dell'ex Comune di Trichiana, di cui agli articoli da 1 a 21.7 dell'elaborato denominato “Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione”, approvato con DGR Veneto n. 4751 del 20 settembre 1995 e ss.mm.ii.;
 - tutte le precedenti norme regolamentari comunali, variamente denominate, in contrasto con quanto contenuto nel presente Regolamento.