



COMUNE DI:

SALARA

PROVINCIA DI ROVIGO

REC 2024

Regolamento edilizio Comunale (REC)

**Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di
carattere sovraordinato (RET) ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22 novembre
2017 e della D.G.R. n. 669 del 15 maggio 2018**

IL SINDACO:

LUCIA GHIOTTI

UFFICIO TECNICO:

GEOM. FERRACCIOLI CRISTIANO

TECNICO INCARICATO:

ARCH. LINO DE BATTISTI

Ordine degli A.P.P.C. della Provincia di Padova n. 7744



DATA: novembre 2024

Approvato in Consiglio comunale

In data 21.12.2024 delibera n. 39



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA DI EDILIZIA	5
Art. 1 – Finalità e oggetto del regolamento	5
Art. 2 – Definizioni uniformi	5
Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza comunale.....	5
Art. 4 - Ambiti territoriali di particolare applicazione	8
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	10
CAPO I – SUE, SUAP e organismi consultivi	10
Art. 5 – Sportello Unico per l’Edilizia (SUE)	10
Art. 6 – Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)	10
Art. 7 - Coordinamento S.U.A.P./ S.U.E.	11
Art. 8 – Procedimenti edilizi: disposizioni.....	11
Art. 9 - Disposizioni per la presentazione dei progetti	12
Art. 10 - Controlli a campione	19
Art. 11 –Commissione Locale per il Paesaggio (CLP).....	20
Art. 12 - Il Responsabile del Servizio.....	20
CAPO II –Altre procedure e adempimenti edilizi	21
Art. 13 – Annullamento d’ufficio in autotutela	21
Art. 14 - Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	21
Art. 15 – Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)	21
Art. 16 – Proroga e rinnovo dei titoli abitativi	22
Art. 17 – Sospensione dell’uso e dichiarazione di inagibilità	22
Art. 18 - Decadenza del titolo abilitativo	23
Art. 19 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....	23
Art. 20 – Pareri preventivi	24
Art. 21 La Conferenza dei Servizi	25
Art. 22 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia	25
TITOLO 2 – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	26
CAPO I – Norme procedurali sull’esecuzione dei lavori	26
Art. 23 – Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori	26
Art. 24 – Atti preliminari all’inizio dei lavori.....	27
Art. 25 – Comunicazione di fine dei lavori.....	28
Art. 26- Segnalazione Certificata di Agibilità	28
Art. 27 – Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori di lavori –.....	31
requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	31



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 28 - Varianti in corso d'opera	32
Art. 29 – Occupazione di suolo pubblico	32
Art. 30 - Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica	33
CAPO II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	34
Art. 31 – Principi generali sull'esecuzione dei lavori	34
Art. 32 – Punti fissi di linea e di livello	34
Art. 33 – Conduzione del cantiere	35
Art. 34 – Cartelli di cantiere	36
Art. 35 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni	37
Art. 36 – Tolleranze nella realizzazione delle opere edili	38
Art. 37 - Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.....	38
Art. 38 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	39
Art. 39 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	39
TITOLO 3 – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	40
CAPO I – Disciplina dell'oggetto edilizio	40
Art. 40 – Caratteristiche costruttive/edilizie e funzionali degli edifici/spazi aperti	40
Art. 41 – 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	47
Art. 42 – Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale	53
Art. 43 – Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti	53
Art. 44 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita").....	54
Art. 45– Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo/ commerciale	55
Art. 46 - Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.....	55
Art. 47 - Disposizioni per la tutela dell'igiene pubblica	56
Art. 48 - Requisiti degli edifici e locali di uso collettivo	57
Art. 49 - Impianti al servizio dell'agricoltura/ allevamento	60
ART. 50 - Disposizioni per gli edifici residenziali nelle zone agricole.....	62
CAPO II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	63
Art. 51 – Strade.....	63
Art. 52 – Portici pubblici o privati di uso pubblico	64



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 53 - Piste ciclabili	65
Art. 54 – Aree a parcheggio	66
Art. 55- Piazze e aree pedonalizzate	67
Art. 56 – Aree pedonali e marciapiedi	68
Art. 57 – Passi carrai ed uscite per autorimesse	69
Art. 58 – Chioschi/dehors su suolo pubblico	70
Art. 59 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni ed allineamento degli edifici in fregio alle strade.....	71
Art. 60 - Filo stradale, marciapiedi, banchine ecc	72
Art. 61 - costruzioni poste in arretramento dalla linea della strada e arretramenti obbligatori	72
Art. 62 --edifici non fronteggianti spazi pubblici	72
Art. 63 – Recinzioni	73
Art. 64 – Numeri civici	74
CAPO III– Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente	75
Art. 65 – Tutela del suolo e del sottosuolo.....	75
Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche.....	76
Art. 66 – Reti tecnologiche	76
Art. 67 - Ricarica di veicoli elettrici	76
Art.68 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	77
Art. 69 - Fognature.....	77
CAPO V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	79
Art. 70 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	79
Art. 71 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	80
Art. 72 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	81
Art. 73 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti, davanzali	81
Art. 74 – Coperture degli edifici	83
Art. 75 - Illuminazione pubblica.....	84
Art. 76 – Griglie ed intercapedini	85
Art. 77 – Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	86
Art. 78 - Serramenti esterni degli edifici.....	87
Art. 79 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	87
Art. 80 – Cartelloni pubblicitari	88
CAPO VI – Elementi costruttivi	89
Art. 81 – Superamento delle barriere architettoniche	89
Art. 82 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	91
Art. 83 – Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza	92



Comune di SALARA

Provincia di ROVIGO

Regolamento edilizio Comunale (REC)

**Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018**

Art. 84 – Piscine pertinenziali	96
TITOLO 4 – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	98
Art. 85 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	98
Art. 86 – Provvedimenti per opere in assenza, in difformità o con variazioni essenziali del titolo edilizio	98
Art. 87 - Varianti comunicate a fine lavori.....	99
Art. 88 – Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori.....	99
Art. 89 – Sospensione dei lavori	99
Art. 90 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	100
Art. 91 - Provvedimento per costruzioni pericolanti.....	100
TITOLO 5 – NORME TRANSITORIE	101
Art. 92 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio	101
Art. 93 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.....	101
Art. 94 – Abrogazione di precedenti norme	102
ALLEGATO A: QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI.....	103
ALLEGATO B: RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL’ATTIVITA’ EDILIZIA	107
ABBREVIAZIONI.....	107



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA DI EDILIZIA

Art. 1 – Finalità e oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento 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. e DGR n. 669 del 15.05.2018.
2. Nel testo richiami alla legislazione statale e/o regionale devono intendersi riferiti alle norme di legge in vigore al momento dell'applicazione. Nel caso vi siano contrasti tra il presente Regolamento e le norme di carattere sovracomunale, queste ultime prevalgono

Art. 2 – Definizioni uniformi

Riferimenti normativi:

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 4 comma 1 sexies*
 - *Intesa del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, Allegato B. Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, Quadro delle definizioni uniformi*
 - *D.G.R. n. 669 del 15 maggio 2018 "Recepimento Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGR 22 novembre 2017, n. 1896;*
 - *Allegato A Quadro delle definizioni uniformi;*
 - *Allegato B Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.*
1. Le "Definizioni uniformi" (all'allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016), solo nel caso avessero incidenza sulle previsioni dimensionali del vigente strumento urbanistico, esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, che le utilizzerà in sede di redazione ed elaborazione, e limitatamente alle trasformazioni ed all'assetto del territorio da questo disciplinate.

Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza comunale

Riferimenti normativi:

- *D.G.R. n. 669 del 15 maggio 2018 "Recepimento Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGR 22 novembre 2017, n. 1896."*

Di seguito si riportano altre definizioni e/o specificazioni in funzione delle peculiarità comunali e della disciplina del proprio strumento urbanistico, mantenendo la corrispondenza dovuta con le definizioni uniformi di cui alla PARTE PRIMA allegato A.:



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

- a. **Aggetti e sporti:** Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a terra, comprese le scale aggettanti dai fronti dei fabbricati.
- b. **Scale esterne aperte:** Elementi di collegamento verticale, anche ai fini antincendio, ad una o più rampe e interessanti più piani, prive di chiusure laterali e di copertura, dotate di parapetti, ringhiere, o rivestimento esterno a doghe, escluse dal computo della superficie coperta.
- c. **Area a cortile pertinenziale:** Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente / di progetto;
- d. **Lastrico solare:** Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza;
- e. **Lotto:** Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
- f. **Piano di campagna:** Per piano campagna si intende la quota media della linea centrale della strada prospiciente il fabbricato; nel caso essa non sia individuabile, si considera quota del piano campagna quella media dell'area di sedime del fabbricato prima dell'intervento;
- g. **Quota zero di riferimento:** la quota del marciapiede esistente ante intervento o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico, individuata con le seguenti modalità:
 - 1) quando detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento;
 - 2) qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla quota media.
- h. **Superfici in esercizio commerciale:** Esclusivamente per le finalità della L.R. 50/2012, Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto, relativamente agli esercizi commerciali si applicano le seguenti definizioni: a) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi; b) superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio;
- i. **Spazio di sosta pubblico o parcheggio pubblico:** l'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli su suolo pubblico o a destinazione pubblica, compresa l'area di manovra, gli spazi di distribuzione, l'area di accesso per una percentuale non superiore al 50% dell'area complessiva; tali spazi sono da destinarsi all'uso pubblico generalizzato e non limitato ai soli utenti delle unità immobiliari in relazione alle quali è sorto l'obbligo della dotazione, ferma restando la possibilità, per l'autorità amministrativa, di regolarne l'uso al fine di garantire l'utilizzo proprio da parte della collettività, in conformità ai dettami del pubblico interesse.
- j. **Abbaino:** Corpo a sviluppo verticale con finestra ricavata nella falda del tetto
- k. **Tetti verdi o coperture a verde:** le 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. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato culturale opportuno in relazione con il contesto territoriale. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione;
- l. **Parete verde:** un fronte edilizio ricoperto da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate indirettamente alla muratura tramite adeguati supporti di sostegno. L'utilizzo delle pareti verdi verticali è finalizzato oltreché alla riduzione dei consumi energetici anche al miglioramento del microclima circostante.
- m. **Superficie semipermeabile:** Porzione di superficie territoriale o fondiaria presentante pavimentazioni o altri manufatti permanenti che siano in grado di assorbire parzialmente le acque meteoriche, ovvero, a titolo esemplificativo, quella finita con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa degli elementi con fuga di adeguate dimensioni ed inoltre quella che, sulla base di certificati

**Regolamento edilizio Comunale (REC)**

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

prestazionali dei materiali impiegati, garantisca il parziale passaggio dell'acqua.

- n. **Distanze dai confini e costruzioni in aderenza:** oltre a quanto disciplinato dal punto 30 (distanze) dalle definizioni uniformi, le NTO del PRG/PI determinano per ogni singola zona i distacchi da strade e confini da rispettare nell'attuazione degli interventi; restano esclusi da tali limitazioni le opere ed i manufatti che non costituiscono (Sc), per i quali si applicano le norme del Codice Civile. Per i fabbricati su fondi finitimi è ammessa la costruzione in aderenza, secondo quanto stabilito dall'Art. 877 del Codice Civile, fatti salvi in ogni caso i diritti di terzi per luci, vedute, impianti tecnologici esistenti, ecc. e salvo il rispetto delle distanze tra fabbricati e pareti finestrate previste dalle norme e leggi vigenti.
- o. **Cambio di destinazione d'uso:** si definisce cambio della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, con o senza l'esecuzione delle opere edilizie, la modificazione da una ad un'altra destinazione d'uso tra quelle definite dall'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001.
- p. **Parete finestrata:** Parete munita di finestre qualificabili come «vedute» dei locali abitabili o con la presenza continuativa di persone, senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come «lucifere», ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e non invece anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione.
- q. **Pergolato/pompeiana:** Struttura ombreggiante realizzata con elementi, secondo indicazioni e prescrizioni definite al successivo art. 83.
- r. **Gazebo:** struttura pertinenziale aperta su tutti i lati, coperta, in posizione isolata generalmente poligonale, secondo indicazioni e prescrizioni definite al successivo art. 83.
- s. **Ricovero per attrezzi da giardino** – strutture, così come definite nel successivo art. 83 destinate a contenere piccole attrezzature da giardino, realizzati solo nelle zone residenziali di tipo B) e C), collocati su scoperti pertinenziali di edifici residenziali, per un massimo di un manufatto per ogni scoperto pertinenziale, secondo indicazioni e prescrizioni definite al successivo art. 83.
- t. **Caminetti all'aperto** - manufatti isolati di modeste dimensioni destinati alla cottura all'aperto. Devono essere posizionati ad almeno a 10 m dalle pareti finestrate delle altrui proprietà oppure essere dotati di canna fumaria che sovrasti il tetto della parete antistante.
- u. **Tettoie ricovero auto:** strutture ombreggianti a servizio delle sole attività produttive, costituite da struttura in elevazione in ferro o acciaio o legno a sbraccio con copertura mobile (tende, teloni, ombreggianti, arelle, pannelli fotovoltaici).
- v. **Car port:** strutture ombreggianti a servizio delle sole aree residenziali, costituite da struttura in elevazione in ferro o acciaio o legno a sbraccio con copertura mobile (tende, teloni, ombreggianti, arelle, pannelli fotovoltaici), secondo indicazioni e prescrizioni definite al successivo art. 83;
- w. **Pensiline pedonali:** struttura composta di elementi verticali in legno, ferro o altro metallo e da copertura in tela, vetro o metallo (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato) o tavolato rivestito con tegole canadesi, con la funzione di proteggere il percorso pedonale dallo spazio pubblico all'ingresso del fabbricato.
- x. **Tenda:** Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di terrazze o ombreggiamento di finestre o porte.
- y. **Tenda a pergola o pergotenda:** struttura in cui l'opera principale, così come definita al successivo art. 83, è costituita dalla tenda quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda. Tali elementi non si connotano per la temporaneità della loro utilizzazione ma costituiscono un elemento di migliore fruizione dello spazio esterno.
- z. **Chiostrine:** La chiostrina, o cavedio, è l'area libera, scoperta, delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro con lo scopo di dar luce ed aria ad ambienti di servizio quali, scale, latrine, stanze da bagno, corridoi, dispense e simili, eseguite secondo indicazioni e prescrizioni definite al



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

successivo art. 40;

aa. Volume tecnico (VT): ad integrazione di quanto definito dalle definizioni uniformi (n. 31) si considerano volumi tecnici di servizio:

- ✓ sottotetti e locali non abitabili, collocati al di sopra delle linee di gronda: tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono, le quantità vuote per pieno non dovranno, in ogni caso, superare il 20% dei volumi conteggiabili;
- ✓ ascensori esterni volti al superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici o privati, realizzati nel rispetto delle disposizioni della Legge 9 gennaio 1989, n. 13 ;
- ✓ sopraelevazione fino a cm. 50 dal Piano Campagna, ovvero dalla Quota zero di riferimento, del piano terra, nel caso in cui non sussistano sottostanti piani interrati, sopraelevazioni eccedenti i cm. 50 dal piano campagna devono considerarsi comprese nel volume totale (definizione uniforme n. 19). Sono fatte salve le norme di natura civilistica.
- ✓ le cabine secondarie di trasformazione dell'energia elettrica, installate entro i lotti fondiari per insediamenti produttivi anche in fregio alla carreggiata stradale; le guardiole/portinerie, a presidio degli accessi principali ai lotti fondiari per insediamenti produttivi, con superficie coperta sino a mq. 30 e nella misura di un elemento per lotto; tunnel estensibili in PVC necessari per lo svolgimento di funzioni accessorie e/o di servizio occasionale per l'attività produttiva, elementi tecnologici funzionali all'attività in generale, sono fatte salve le norme di natura civilistica.

Non sono da considerarsi compreso nel volume complessivo (definizione uniforme n. 19):

- Pergolato/pompeiana (q);
- Gazebo (r);
- Ricovero per attrezzi da giardino (s);
- Tettoie ricovero auto (u);
- Car port (v)
- Pensiline pedonali (w)
- Tenda(x);
- Tenda a pergola o pergotenda (y);
- Chiostrine (z);
- Volume tecnico (aa).

I sopracitati volumi tecnici sono ammessi nelle ZTO in cui le NTO non le vietino.

Art. 4 - Ambiti territoriali di particolare applicazione

Riferimenti normativi:

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 4 comma 1 sexies, articolo 2, comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

1. Il presente regolamento integra le disposizioni dello strumento urbanistico vigente e lo completa.
2. Le norme del presente Regolamento Edilizio Comunale prevalgono in materia edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale e polizia mortuaria del Comune.
3. In caso di incongruenza tra il presente R.E.C. e normative di rango superiore prevalgono queste ultime (qualora più restrittive).
4. Sono fatti salvi gli eventuali rimandi espressi del presente regolamento alle disposizioni dettate da piani di settore o specifici regolamenti comunali.



Comune di SALARA

Provincia di ROVIGO

Regolamento edilizio Comunale (REC)

**Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018**

-
5. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili.
 6. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modifichino od integrino le definizioni di cui all'Allegato A del presente REC costituiscono automatica modifica od integrazione delle stesse.
 7. Le modifiche al presente Regolamento Edilizio Comunale saranno effettuate ai sensi dell'articolo 2, comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.
 8. Fanno parte integrante al presente Regolamento edilizio i regolamenti vigenti di settore:
 - Regolamento comunale per la difesa dell'assetto idraulico del territorio;
-



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP e organismi consultivi

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 5
- Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.

Art. 5 – Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), 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, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001. Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
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 del 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, i procedimenti riguardanti il decoro urbano, i procedimenti riguardanti l'idoneità ed il funzionamento degli impianti termici, i procedimenti relativi all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, ecc..
4. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE sono presentate in modalità telematica attraverso l'utilizzo del portale <http://www.impresainungiorno.gov.it>.

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

Riferimenti normativi:

- D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008"
 - Legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggino con conducente e di commercio itinerante"
1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), costituisce 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 abilitativi edilizi, in applicazione del DPR 160/2010.
 2. Ruolo, funzioni, rapporti con altri Settori Comunali ed Enti inerenti l'ambito di competenza del SUAP sono disciplinati dal regolamento di "Organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive".
 3. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE sono presentate in modalità telematica attraverso l'utilizzo del portale <http://www.impresainungiorno.gov.it>.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 7 - Coordinamento S.U.A.P./ S.U.E.

Riferimenti normativi:

- *D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008"*

1. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse allo SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 160/2010 e dal vigente regolamento sul funzionamento del SUAP.
2. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUE ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 380/2001.
3. Salva diversa disposizione organizzativa e ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, sono attribuite al SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva.

Art. 8 – Procedimenti edilizi: disposizioni

Riferimenti normativi:

- *DPR 380/2001.*

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 da quella adottata.
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 grafici, conforme all'originale formato digitale.
4. I documenti di cui al comma 1 dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, riportati nel "Quadro riepilogativo della documentazione" facente parte della vigente modulistica unificata e standardizzata.
5. E' facoltà degli Uffici definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alla Rilevazioni statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale.
6. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio. Le tariffe sono aggiornate annualmente in relazione all'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo rilevati nel mese di settembre di ogni anno.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 9 - Disposizioni per la presentazione dei progetti

Riferimenti normativi:

- DPR 380/2001.

Formulazione della domanda del titolo abilitativo

1. La domanda per il rilascio del titolo abilitativo va formulata sulla base della modulistica unificata messa a disposizione sul portale <http://www.impresainungiorno.gov.it>. Si devono tassativamente indicare i dati del richiedente e il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto, ed il titolo di proprietà.
2. Ogni variazione dei dati di cui al precedente comma deve essere comunicata al Comune.
3. Alla domanda di titolo abilitativo vanno allegate in copia le ricevute di versamento effettuate per contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti.

Asseverazione

1. Il progettista con la presentazione della pratica attesta la conformità allo stato di fatto dei rilievi delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati, nonché agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ed in particolare alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e di contenimento energetico.

Obbligatorietà degli elaborati tecnici

1. Alla domanda diretta ad ottenere il Permesso di Costruire o all'inoltro di pratiche SCIA e CILA, devono essere allegati gli elaborati tecnici indicati all'articolo successivo. Deve essere allegata, altresì, copia del titolo ad intervenire sull'immobile (ovvero dichiarazione sostitutiva di atto notorio).
2. Alle pratiche dovrà essere allegata procura speciale rilasciata dal richiedente al professionista incaricato della presentazione della pratica e la sottoscrizione degli elaborati (completa di copia dei documenti di identità).

Formati elettronici della documentazione

Le istanze devono essere corredate da elaborati grafici riprodotti in formato digitale non modificabile (pdf/A, dwf, svg, jpeg, jpg) firmati digitalmente e inoltrati tramite il portale web: www.impresainungiorno.gov.it;

1. Con riferimento ai diversi tipi di opere, i progetti devono contenere:
 - A. NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI (ANCHE PREFABBRICATE)
 - 1) compilazione dei modelli di domanda con descrizione dell'intervento edilizio da eseguire ;
 - 2) planimetria quotata in scala 1:500 o superiore, con l'indicazione della superficie reale del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, misurato in proiezione orizzontale, compresi i fabbricati esistenti sui lotti limitrofi con i relativi distacchi e le altezze di questi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti il lotto;
 - 3) planimetria, in scala 1:200 o superiore, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio, alle aree a verde, alla recinzione qualora inclusa nella richiesta; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

scala 1:25 (o superiore), con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata, in scala 1:50 (o superiore), dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

- 4) planimetria del fabbricato, in scala 1:200 o superiore, con l'indicazione degli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici/recapito;
- 5) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali;
- 6) pianta in scala non inferiore a 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- 7) tutti i prospetti esterni, in scala non inferiore a 1:100, con l'individuazione dei volumi tecnici;
- 8) almeno due sezioni verticali quotate, di cui una in senso trasversale ed una in senso longitudinale, in scala non inferiore a 1:100;
- 9) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:25 (o superiore), con l'indicazione dei materiali e dei colori (per le zone di interesse ambientale e per le aggregazioni rurali ambientali);
- 10) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- 11) dichiarazione di consenso al vincolo ai sensi dell'art. 18 delle NTO, qualora necessaria, e a quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04;
- 12) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento (per le zone di interesse ambientale);
- 13) relazione tecnica/dichiarazione che dimostri la rispondenza dell'intervento alle disposizioni di cui alla: L. 13/1989, D.M. 236/1989 e D.Lvo 503/1996 (adeguata alla DGRV 1428/11);
- 14) relazione geotecnica ai sensi D.M. 11/03/1988;
- 15) relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti che attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge n. 10/1991 con relativi progetti dell'impianto termico;
- 16) elaborati tecnici in ottemperanza al DM 37/08 e relativo regolamento di esecuzione relativo alle norme di sicurezza, progettazione, installazione e manutenzione degli impianti tecnici (scariche atmosferiche, impianto idrico sanitario, riscaldamento, elettrico ed adduzione gas);

B. MODIFICAZIONI, RESTAURI E RISTRUTTURAZIONI SENZA AUMENTO DI VOLUME O SUPERFICIE

- 1) le stesse indicazioni della lettera precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione rapportate alla tipologia di intervento da attuare; per i piccoli interventi è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici; nel qual caso devono essere adottati colori diversi, indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso); gli elaborati grafici da presentare sono comunque rapportati all'effettiva entità dell'intervento da eseguire e mirati alla perfetta indicazione delle modifiche da apportare;
- 2) relazione storico-tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto di intervento per le zone di interesse ambientale.

C. MANUTENZIONI STRAORDINARIE SENZA MODIFICA DELL'EDIFICIO

- 1) relazione tecnica;
- 2) documentazione fotografica;
- 3) estratto aggiornato di mappa o di tipo frazionamento rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi;



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

D. NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI, DEMOLIZIONI E MODIFICAZIONI DI RECINZIONI

- 1) planimetria, in scala 1:500 o superiore, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- 2) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:25 (o superiore) con indicazione materiali impiegati;
- 3) sezione quotata, in scala 1:50 o superiore, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

E. DEMOLIZIONE DI EDIFICI

- 1) piante, prospetto principale ed almeno una sezione, quotati in scala 1:200 o superiore dello stato attuale del fabbricato. In caso di demolizioni parziali siano indicati in colore (giallo) indelebile delle parti da rimuovere;
- 2) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

F. LOTTIZZAZIONI E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1) relazione illustrativa, con tutti gli elementi atti ad illustrare l'intervento proposto;
- 2) estratto dello strumento urbanistico con evidenziata l'area da lottizzare;
- 3) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- 4) rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 100, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote planimetriche;
- 5) progetto di lottizzazione quotato planimetricamente, in scala 1:500 o superiore (sono ammesse scali inferiori esclusivamente per PUA di elevata estensione), con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, segnaletica stradale, adeguamento L. 13/1989, ecc.);
- 6) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc. (relativamente alle opere di urbanizzazione);
- 7) sezioni trasversali e profili longitudinali indicanti pendenze, quote e diametri della condotta acquedottistica e delle condotte acque di fognatura miste, o bianche e nere (laddove la fognatura è di tipo separato), allegando una relazione tecnica di dimensionamento della rete fognaria e della rete acquedottistica;
- 8) progetto, in scala 1:200 o superiore, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
- 9) l'indicazione delle destinazioni ammesse dei fabbricati e delle aree;
- 10) per quanto riguarda lo schema distributivo e gli standards, il progetto di P.L. dovrà essere redatto nel rispetto dei rapporti massimi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi secondo la vigente legislazione nazionale e regionale;
- 11) il P.U.A dovrà inoltre essere corredato da schema di convenzione, da computo metrico delle opere di urbanizzazione e da capitolato attuativo delle stesse.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

G. SCAVI E MOVIMENTI TERRA, IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO, SISTEMAZIONE DI PARCHI E AREE APERTE AL PUBBLICO, COSTRUZIONE DI PONTI E ACCESSI PEDONALI CARRABILI, APERTURA DI STRADE E COSTRUZIONE DI MANUFATTI STRADALI

- 1) planimetria, in scala 1:500 o 1:2.000 o superiore, per strade e canali, quotate, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- 2) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

H. COSTRUZIONE DI LOCALI NEL SOTTOSUOLO

- 1) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100 o superiore, con l'indicazione della destinazione dei locali;
- 2) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100. o superiore

I. APERTURA DI NUOVE CAVE E AMPLIAMENTO DI CAVE ESISTENTI ALL'ATTO DI APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

- 1) relazione sommaria, corredata da documentazione fotografica dello stato di fatto;
- 2) indagine geologica redatta da geologo iscritto all'albo professionale, che accerti la disponibilità del materiale ed escluda la possibilità di gravi perturbazioni idrogeologiche;
- 3) programma completo dei tempi di sfruttamento con le sezioni ed i profili di scavo;
- 4) planimetria, in scala adeguata, quotata, con l'indicazione dei collegamenti stradali, dei relativi innesti attrezzati alla rete pubblica, di adeguate aree di parcheggio e manovra in sede propria di eventuali impianti per l'adduzione di energia, l'scavo, il trasporto, il magazzinaggio, l'insilaggio e l'eventuale lavorazione in sito del materiale, dei depositi dei materiali di risulta, della recinzione e di un'opportuna fascia alberata con essenze d'alto fusto nell'intero perimetro della zona di scavo;
- 5) piante, prospetti, sezione dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

J. VARIANTI APPORTATE A PROGETTI APPROVATI

Il progetto approvato (quale stato attuale) e progetto modificato (quale stato di progetto), oltre una tavola comparativa; il progetto dovrà essere completo di tutti gli elaborati richiesti, limitati alla perfetta rappresentazione dell'intervento di che trattasi.

K. RICHIESTE DI INTEGRAZIONE

E' facoltà del Responsabile del Servizio chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, indicazioni planivolumetriche, modine, simulacri in sito, ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta o fatta la richiesta.

L. ADEMPIMENTI RELATIVI AL D.LGS. 81/2008

- 1) Oltre a quanto previsto ai precedenti punti, le istanze devono essere accompagnate da una copia della notifica preliminare o dalla comunicazione del protocollo della stessa presso gli Enti preposti dichiarazione di aver ottemperato alla previsione di legge, nei casi in cui essa sia obbligatoria.
- 2) Nel caso l'opera non rientri nel campo di applicazione del decreto legislativo, sarà cura del progettista accertare la non applicabilità.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

M. INSTALLAZIONE DI STAZIONI RADIO BASE

Per l'installazione di stazioni radio base dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- relazione tecnica contenente la descrizione dell'infrastruttura proposta nelle sue diverse componenti comprese le eventuali infrastrutture connesse;
- eventuale indicazione del vincolo paesaggistico, ovvero riconoscimento del diverso tipo di tutela esistente nel sito interessato dalla installazione dell'impianto (beni soggetti a tutela ai sensi dell'art. 139 e ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 490/99) descrizione dell'ambiente circostante con particolare riferimento alla presenza di edifici a diversa destinazione (quali ospedali, case di cura e/o di riposo, edifici scolastici e relative pertinenze, archi e aree per il gioco e lo sport) in un'area di almeno 300 metri dal punti di installazione delle infrastrutture individuazione e descrizione delle principali componenti paesaggistiche architettoniche, storiche ed archeologiche comprese nell'ambito

interessato dall'intervento indicazione delle misure previste per ridurre e, se possibile, compensare l'eventuale impatto paesaggistico prodotto dalla installazione della infrastruttura;

- planimetrie, sezioni significative e prospetti in scala adeguata relativi allo stato di fatto e di progetto dell'impianto proposto, compresa corografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5000; negli elaborati cartografici dovrà inoltre essere indicata la vegetazione esistente e/o quella in progetto;
- documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei punti di ripresa dei principali con visuali;
- simulazione grafica relativa all'inserimento dell'impianto nel contesto circostante.

Documentazione da allegare alle istanze relative al Centro Storico

1. Le istanze per interventi edilizi in Centro Storico devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località dove si intenda eseguire o collocare il manufatto progettato ed inoltre comprendente l'aggiornamento delle edificazioni circostanti il lotto interessato.
2. Devono contenere altresì l'indicazione delle servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.
3. Nella presentazione delle domande di permesso di costruire in tale zone sono prescritti i seguenti elaborati:

1) STATO DI FATTO costituito da:

- estratto delle tavole dello strumento urbanistico riguardanti le prescrizioni dell'area;
- planimetria in scala 1:200 o superiore, rilevata topograficamente, completa delle quote orizzontali e verticali, atte ad individuare l'andamento planimetrico dell'area, la localizzazione e le dimensioni dei fabbricati, nonché le eventuali piantumazioni ed ogni altro elemento esistente;
- piante, prospetti, sezioni (almeno due, una longitudinale e una trasversale), degli edifici in scala 1:50 o superiore;
- illustrazione dei particolari costruttivi, decorativi e strutturali di rilievo (cornici di gronda, marcapiani, bancali, serramenti, zoccolature, ecc.) rappresentati in scala adeguata, minimo 1:20;
- documentazione fotografica riguardante sia l'esterno che l'interno degli edifici costituenti l'unità minima d'intervento;
- in caso di cortine edilizie è prescritta la presentazione dei prospetti del fronte costituente la cortina estesi ad almeno le due unità adiacenti riprodotti in scala minima 1:200 o superiore;
- relazione tecnica che fornisca ogni elemento utile alla migliore lettura dell'organismo edilizio, anche sotto il profilo storico, che consenta di individuare e valutare la correttezza delle scelte progettuali;



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

2) STATO DI PROGETTO:

- planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:20;
- piante, prospetti, sezioni (almeno due, una longitudinale e una trasversale), in scala 1:50 o superiore con l'indicazione delle eventuali opere di demolizione e ricostruzioni;
- indicazione degli elementi costruttivi, dei materiali e delle finiture edilizie con i particolari alle scale opportune, con un minimo di 1:20;

Documentazione richiesta a seconda della tipologia di intervento

- Dichiarazione di conformità edilizia dell'immobile da modificare (sempre);
- Versamento per diritti di segreteria ~~ai sensi del D.L. 20.05.1992 n. 289;~~
- Dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione (per nuove costruzioni/ampliamenti);
- Copia titolo ad intervenire o dichiarazione sostitutiva di atto notorio accompagnata da copia del documento di identità (sempre);
- Asseverazione di conformità igienico sanitaria sottoscritta dal tecnico progettista nelle modalità stabilite dalla modulistica unificata nazionale e regionale (nei casi non sia prodotto il parere ULSS, laddove dovuto in quanto previsto dalla normativa per le condizioni di deroga di cui al D.Lvo 81/2008);
- Estratto autentico di mappa autentico di data non superiore a mesi 6 (sempre);
- Versamento cauzionale/polizza fideiussoria a garanzia del ripristino di eventuali danneggiamenti pertinenze stradali;
- Per i piani attuativi - copia convenzione trascritta;
- Per i piani attuativi - documentazione di cui all'art 19 c. 2 LR 11/2004;
- Nulla Osta Provinciale per interventi a ridosso di strade di relativa competenza, o documentazione da inoltrare a cura dello Sportello Unico;
- Autorizzazione della Provincia per interventi di competenza (es.: immissione reflui su acque superficiali, emissioni in atmosfera, ecc), o documentazione da inoltrare a cura dello Sportello Unico;
- (se del caso per interventi soggetti ai sensi della vigente normativa) Autorizzazione VIA, VINCA, VAS o documentazione da inoltrare a cura dello Sportello Unico;
- (per interventi in fascia di competenza o entro 10 mt da strada arginale) Autorizzazione del Consorzio di Bonifica di competenza, o documentazione da inoltrare a cura dello Sportello Unico;
- (se del caso per interventi soggetti ai sensi della vigente normativa) Autorizzazione Genio Civile o documentazione da inoltrare a cura dello Sportello Unico;
- (se del caso) documentazione comprovante il miglioramento dell'indice di prestazione energetica/limiti di trasmittanza per l'applicazione delle deroghe di cui all'art. 11 c. 1 e 2 del D.Lgs 115/2008;
- (nel caso di permessi di costruire onerosi) Tavole parametriche per calcolo del contributo di costruzione;
- Mod. ISTAT compilato;
- (se del caso) Verifica rispetto L. 122/89 e relativa planimetria;
- (se del caso) Verifica rispetto normativa in materia di parcheggi (LR 50/2012 e relativo Regolamento, LR 11/04);
- (se del caso) Parere della MiBACT di competenza per beni vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/04 e ssmm;



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

- (per interventi in fascia vincolata D.gls n. 42/2004) Autorizzazione paesaggistica o documentazione (di cui al Dpcm 12.12.2015 o se del caso al D.P.R. 31/2017) da inoltrare a cura dello Sportello Unico al competente ufficio della Provincia di competenza;
- (se del caso) Parere su esame progetto da parte dei Vigili del Fuoco, o documentazione da inoltrare a cura dello Sportello Unico per attività di cui al DPR 151/11, ovvero dichiarazione di non assoggettabilità;
- (per interventi in zona produttiva – se previsto dalla normativa del PUA) Relazione sul processo produttivo e sullo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi;
- (per gli interventi che prevedono modifiche/realizzazione di impianti fognari) Parere su esame progetto dell'impianto fognario rilasciato dall'Ente gestore di competenza relativamente agli scarichi o documentazione da inoltrare a cura dello Sportello Unico;
- (se del caso) Parere Enel gas Spa, Enel Distribuzione Spa, Telecom Spa, gestore impianti di pubblica illuminazione per interventi che hanno rilevanza sulle reti pubbliche di sottoservizi (modifiche, ampliamenti e richieste di forniture che incidono sulle potenzialità/dimensionamento delle reti);
- (Per gli interventi di nuova costruzione in zona agricola) Piano aziendale approvato dall'Avepa oltre a copia vincolo/i di cui all'art. 45 della LR 11/04 e ssmm;
- (se del caso) Attestazione della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale per esonero dal pagamento del contributo di cui all'art. 16 del DPR 380/01 e ssmmii;
- (se del caso - per interventi in variante allo strumento urbanistico) parere apposito ufficio della Provincia di competenza;
- (se del caso) Verifica di Compatibilità Idraulica approvata da Genio Civile/Consorzio di Bonifica nei casi di cui alla DGRV 2948/2009;
- Verifica di compatibilità idraulica per interventi di nuova edificazione o ampliamento di volumetria superiore a mc 2.000 o di superficie superiore a mq 1.000, comprensivo del parere favorevole del Consorzio di Bonifica;
- (se del caso) Parere altri enti endoprocedimentali qualora competente, in base a specifiche normativa, in merito alla tipologia di intervento proposto;
- (se del caso) Progettazione degli impianti ex DM 37/08;
- (se del caso) pagamento contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.p.r. 380/01. Per ottenere la rateizzazione del contributo di cui all'art. 16 del D.p.r. 380/01, nei casi previsti dalla legge, è necessario presentare richiesta al Sindaco con allegata polizza fidejussoria;
- (per ampliamenti residenziali superiori al 20% e destinazioni commerciali) Preventivo di spesa dei lavori da eseguire, sottoscritto dal Direttore lavori e dal proprietario per il calcolo del costo di costruzione;
- (nel caso di sanatoria) Versamento effettuato presso la Tesoreria Comunale dell'oblazione di cui all'art. 37 del Dpr 380/01;
- Documentazione comprovante il rispetto delle prescrizioni di cui al vigente regolamento acustico annesso al piano di zonizzazione acustica del comune (secondo le casistiche dallo stesso previste).
- (per gli interventi che prevedono scavi) documentazione di cui al D.P.R. 120/2017 con le modalità riportate sul sito web www.arpa.veneto.it/temi-ambientali/suolo/terre-e-rocce-da-scavo
- (per interventi nei pressi di elettrodotti) verifica rispetto delle distanze di cui al DM 29.05.2008;
- Documentazione di cui all'art. 90 comma 2 D.Lgs 81/08 (come modificata da art. 14 c. 6 bis L. 35/2012 – per la verifica a cura del comune).
- Progetto linee vita (Misure preventive di protezione) nei casi specifici previsti dal presente Regolamento Edilizio.
- (se del caso) Denuncia opere in acciaio, cemento armato e cemento armato precompresso ai sensi della L. 1086/71 e al capo II del Dpr 380/01.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Altra documentazione specifica per il Permesso di Costruire

MODULI :

- modulo di richiesta permesso a costruire con marca da bollo su stampato unificato reperibile sul sito del SUAP (comprensivo di schema di relazione, asseverazione, elenco soggetti del procedimento);
- La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie alle norme relative all'efficienza energetica.
- (prima dell'inizio lavori) nomina del Direttore Lavori, documentazione di cui all'art. 90 del D.Lgs 81/08 e Comunicazione di Inizio Lavori.
- (entro gg 15 dall'ultimazione lavori) Comunicazione fine lavori;

PER IL RITIRO DEL TITOLO:

- n 1 marca da bollo (salvo integrazione qualora l'atto superi 4 pagine).

MODULI :

- modulo Segnalazione Inizio Attività su stampato unificato reperibile sul sito del SUAP (comprensivo di schema di relazione, asseverazione, elenco soggetti del procedimento, documentazione di cui all'art. 90 D.Lgs 81/08);
- (entro gg 15 dall'ultimazione lavori) Comunicazione fine lavori, con allegata eventuale aggiornamento catastale.

Altra documentazione specifica per la C.I.L.A.

MODULI PREDISPOSTI DAL COMUNE:

- modello di comunicazione interventi edilizi liberi su stampato unificato reperibile sul sito del SUAP (comprensivo di schema di relazione, asseverazione, elenco soggetti del procedimento, documentazione di cui all'art. 90 D.Lgs 81/08);
- (entro gg 15 dall'ultimazione lavori) Comunicazione fine lavori, con allegata eventuale aggiornamento catastale.

Altra documentazione specifica per la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica

MODULI:

- Richiesta di Autorizzazione paesaggistica in marca da bollo

PER IL RITIRO DEL TITOLO:

- N.ro. 1 marca da bollo (salvo integrazione qualora l'atto superi le 4 pagine)

Art. 10 - Controlli a campione

1. Sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Attività Lavori Asseverate (C.I.L.A.), nella misura minima di una ogni dieci rispetto alla consistenza di quelle pervenute, in base al numero progressivo di protocollo assegnato, fatta salva la possibilità per il dirigente o il responsabile del procedimento di provvedervi, oltre alla succitata procedura, in ogni altro caso.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

2. Le C.I.L.A. selezionate a campione sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine:

- all'idoneità dell'istituto della C.I.L.A. in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;
- alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;
- alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di notorietà;
- alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione.

3. Tutte le C.I.L.A. trasmesse sono in ogni caso sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.

4. Le C.I.L.A. non rientranti nel quantitativo a campione stabilito al precedente comma 1 sono archiviate previo inserimento nel programma di gestione delle pratiche edilizie e controllo di verifica di completezza documentale di cui al comma 3.

5. Tali disposizioni valgono anche per pratiche di attività libera e Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.).

6. Per i controlli a campione delle pratiche edilizie CILA ma anche per PDC/SCIA il Comune può avvalersi del Dipartimento di Prevenzione dell' ASL 5 Polesana, per la verifica di conformità igienico sanitaria sull'autocertificazione prodotta (nelle modalità stabilite con nota prot. n. 5313 del 23.01.2017 inviata ai Comuni dal Direttore Generale dell' ASL 5 Polesana)

Art. 11 –Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)

Riferimenti normativi:

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 4*
- *L.R. 23 aprile 2004, n. 11, art. 45-bis e seguenti e art. 45 nonies*
- *D.Lgs. n. 22 gennaio 2004, n. 42, artt. 146 e 148*
- *Allegato A alla DGRV n. 2037 del 23 dicembre 2015 "Composizione, funzionamento e durata della Commissione Locale per il Paesaggio"*

Le funzioni della commissione locale per il paesaggio , sono state attribuite alla Provincia di Rovigo, ai sensi della L.R. 10/2011 e s.m.i.

Art. 12 - Il Responsabile del Servizio

Riferimenti normativi:

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 4, L. legge 241/90 e smi*

1. Il Responsabile del Servizio è Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 e smi salvo l'adozione di specifici atti interni di diversa nomina.
2. Al Responsabile del Servizio competono tutte le funzioni disciplinate nel presente Regolamento Edilizio e ogni altra azione o provvedimento ritenga necessario adottare nell'ambito della sua competenza.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

CAPO II – Altre procedure e adempimenti edilizi

Riferimenti normativi

Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., art. 21 nonies

Art. 13 – Annullamento d’ufficio in autotutela

Riferimenti normativi:

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 4*
- *Legge 241/90 e smi*

1. L’annullamento d’ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dall’Art. 21 nonies della Legge 241/1990 e smi.

Art. 14 - Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

Riferimenti normativi

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.*

1. È possibile per l’istante proporre all’Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l’atto una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell’atto stesso.
2. Lo Sportello Unico per l’Edilizia, entro 30 giorni dalla richiesta di riesame, comunica all’interessato le proprie determinazioni in merito con indicazione sulla fondatezza o infondatezza delle motivazioni prospettate, adottando i provvedimenti conseguenti.

Art. 15 – Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

Riferimenti normativi

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 30, commi 2, 3, 4*

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), 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 Foglio e di Mappale, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata.
2. La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è presentata dal proprietario o avente titolo relativo all’area interessata dall’intervento edilizio, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzione dell’Amministrazione Comunale.
3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) viene rilasciato dal Dirigente competente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 16 – Proroga e rinnovo dei titoli abitativi

Riferimenti normativi

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 15

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori (permessi di costruire e SCIA) possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/01.
2. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di Rinnovo del Permesso di Costruire riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.
3. Ai fini del rinnovo del permesso di costruire, inoltrato dal committente a mezzo di tecnico abilitato, non è necessario depositare nuovamente la documentazione già prodotta con la precedente domanda se l'intervento non ha variazioni che necessitino di nuova istruttoria, e che, nel rispetto degli incarichi professionali, la predetta documentazione risulti invariata o previo nulla-osta del professionista anche successivamente incaricato.

Art. 17 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Riferimenti normativi:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., artt. 24, 26

1. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.
2. L'inagibilità 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.
3. La dichiarazione di inagibilità viene emessa a seguito di una verifica tecnica della struttura comunale competente o di altro tecnico incaricato, che attesti il venir meno dei predetti requisiti.
4. Il Dirigente e/o capo settore competente può assegnare un termine per eseguire i necessari lavori di adeguamento.
5. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non siano rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.
6. Sono fatti salvi i provvedimenti di competenza del Sindaco previsti nei casi di indifferibilità e urgenza dall'art. 54, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 18 - Decadenza del titolo abilitativo

Riferimenti normativi:

- D.P.R. 6 giugno 2001, art. 15n. 380 e s.m.i.

7. Si richiamano le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 78 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché l'art. 15 del DPR 380/01 e s.m.i..
8. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
9. Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza sono solo quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune riguardanti indici o parametri costruttivi, distanze, destinazioni d'uso.
10. Il termine di validità viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il Direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.
11. La decadenza è automatica ad avvenuta decorrenza dei termini previsti.

Art. 19 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

Riferimenti normativi:

- Legge regionale n. 61/1985, artt. 81-88
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., artt. 16, 17, 19, 43

1. Il presente REC tratta esclusivamente della corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione connessi al titolo abilitativo edilizio (Art. 16 del DPR 380/2001) rimanendo di competenza esclusiva del PRC la definizione e regolamentazione degli oneri conseguenti l'applicazione degli istituti giuridici della Perequazione urbanistica, Credito edilizio e Compensazione Urbanistica (Artt. 35, 36 e 37 della LR 11/2004).
2. Ferme restando le ipotesi in cui la legge non prevede, in tutto o in parte, il pagamento degli oneri di urbanizzazione e/o del contributo di costruzione (Art. 17 del DPR 380/2001), l'importo del contributo è commisurato all'incidenza delle spese relative alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione. Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere scomputate.
3. 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;
 - 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 Determina del Responsabile del Servizio sulla base degli indirizzi dettati dal Consiglio Comunale.
4. Per le attività produttive la quota di contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi (Art. 19 del DPR 380/2001).



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

-
5. La quota del contributo:
 - relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo ed è rateizzabile;
 - relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera ed è rateizzabile, non oltre 60 giorni dalla ultimazione dei lavori.
 6. Il contributo di costruzione è rateizzabile in non più di 5 rate, l'ultima delle quali deve essere comunque corrisposta all'atto di presentazione della segnalazione certificata di agibilità. In questo caso l'interessato deve accompagnare la richiesta di rateizzazione da una polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, escutibile a prima richiesta e con validità fino a formale svincolo della medesima da parte del Comune a seguito del saldo del contributo. La polizza dovrà essere stipulata per un importo assicurato pari all'ammontare del contributo ancora non versato.
 7. Per gli interventi ritenuti di interesse pubblico dall'Amministrazione Comunale, è consentita una diversa rateizzazione del contributo di costruzione rispetto a quanto stabilito al precedente comma, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
 8. Il mancato versamento di quanto dovuto alle scadenze indicate, comporterà l'applicazione degli interessi e delle penali previste a termini di legge.

Art. 20 – Pareri preventivi

Riferimenti normativi

- *Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.*
1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitante, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.
 2. Nella richiesta devono essere indicati: il luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico, oppure, in caso di affidamento ad altri per la firma digitale ed invio telematico, anche i dati del procuratore, la procura ed i documenti d'identità.
 3. Deve inoltre essere allegata alla richiesta adeguata documentazione comprensiva di elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto e di riforma in pianta, prospetti e sezioni, documentazione fotografica dei luoghi con con visuali e relazione tecnica illustrativa.
 4. Entro 60 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico dell'Edilizia si esprime con un parere di massima non vincolante pareri o atti successivi.
 5. In ogni caso, l'ottenimento di un parere preventivo non precostituisce alcun diritto ad ottenere il rilascio del successivo titolo edilizio, né vincola l'amministrazione comunale nei pareri o atti successivi.
 6. La richiesta di parere preventivo è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 21 La Conferenza dei Servizi

Riferimenti normativi

- Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.

1. La Conferenza dei Servizi, disciplinata dall'art. 14 della L. 241/90, è presieduta dal Dirigente legittimato ad adottare il provvedimento finale, ed è convocata dal medesimo anche su richiesta dell'interessato.
2. Il verbale della conferenza è sottoscritto da tutti i rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti, salva espressa dichiarazione a verbale dei presenti con la quale delegano il solo Presidente alla sottoscrizione.

Art. 22 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

Riferimenti normativi

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
- D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., artt. 50 e segg.

1. Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/o responsabilità è tenuto ad evitare che lo stesso possa concretare pericolo per 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, di sua volontà 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.
3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità, e del professionista incaricato 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 allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio il necessario titolo abilitativo.
5. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili ed urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Dirigente/Responsabile del servizio competente di provvedere ai sensi dei termini di legge.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

TITOLO 2 – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 23 – Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori

Riferimenti normativi

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.*
- *D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i.*

1. Il titolare del permesso di costruire, SCIA e CILA, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori.
2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del permesso di costruire, a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. qualora necessarie, nominativo impresa esecutrice delle opere, nominativo a cui deve riferirsi il D.U.R.C., ecc.).
3. 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 su apposito stampato.
4. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
5. 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.
6. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con SCIA o CILA sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione.
7. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE in forma scritta.
8. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta al SUE per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.
9. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve sottoscrivere gli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione comunale per accettazione del progetto architettonico.
10. In caso di opere di urbanizzazione, la comunicazione di inizio lavori di cui ai commi precedenti deve essere preceduta dal deposito del progetto esecutivo, presso il competente Servizio/Settore.
11. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 88 del presente Regolamento



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 24 – Atti preliminari all’inizio dei lavori

Riferimenti normativi

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 65, artt. 122 e seguenti*
- *D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120*
- *D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i., Artt. 90, 99*

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della SCIA, deve comunicare/trasmettere al Comune:
 - la data di inizio lavori;
 - la documentazione prevista dall'art. 65 del D.P.R. 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 dall'art. 125 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., attestante l'ottemperanza alle disposizioni di legge sul contenimento del consumo energetico;
 - la documentazione prevista dal D.P.R. n. 120/2017 in materia di gestione delle terre e rocce da scavo;
 - la dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della documentazione prevista alle lettere a) e b) del comma 9 dell'art. 90 del D.Lgs. n. 81/2008 e ss. mm. e ii.
 - copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.
2. Nel caso di interventi edilizi soggetti a SCIA o CILA volti alla demolizione o rimozione dell'amianto, contestualmente alla presentazione della pratica edilizia al SUE/SUAP dovrà obbligatoriamente essere allegato copia del piano di lavoro trasmesso all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, conformemente a quanto disposto dall'art. 256 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.. La mancata trasmissione al SUE/SUAP del piano di lavoro e della relativa ricevuta di consegna all'organo di vigilanza, comporterà l'archiviazione della pratica.
3. Tutte le opere realizzate con materiali e sistemi costruttivi disciplinati dalle Norme Tecniche per le Costruzioni in vigore, prima del loro inizio, devono essere denunciate dal costruttore allo sportello unico tramite il portale impresainungiorno.gov.it.
4. Alla denuncia devono essere allegati:
 - a) il progetto dell'opera firmato dal progettista, dal quale risultino in modo chiaro ed esauriente le calcolazioni eseguite, l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture, e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi della conoscenza delle condizioni di sollecitazione;
 - b) una relazione illustrativa firmata dal progettista e dal direttore dei lavori o tecnico incaricato abilitato, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le prestazioni dei materiali che verranno impiegati nella costruzione.
5. Anche le varianti in corso d'opera che si intendono realizzare rispetto al progetto originario depositato, devono essere denunciate prima del loro inizio secondo quanto disposto dall'art. 65 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 25 – Comunicazione di fine dei lavori

Riferimenti normativi

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.*
- *D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i.*

1. Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del permesso di costruire o della SCIA entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUE la data di fine dei lavori. Il titolare della CILA o suo avente causa dovrà effettuare analoga comunicazione al termine dei lavori.
2. 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 della CILA, o dalla data di presentazione della SCIA di agibilità qualora la stessa venga presentata nei tre anni dalla data di inizio dei lavori.
3. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione.
4. 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.
5. La comunicazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata dalla documentazione asseverata di cui al comma 3.
6. Ultimate le parti della costruzione che incidono sulla stabilità della stessa, entro il termine di sessanta giorni, il direttore dei lavori deposita allo sportello unico, attraverso il portale impresainungiorno.gov.it, una relazione sull'adempimento degli obblighi di cui ai commi 1, 2 e 3, dell'art. 65 del D.P.R. n. 380/2001, allegando la documentazione prevista dallo stesso articolo.
7. Tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità devono essere sottoposte a collaudo statico; contestualmente alla denuncia prevista dall'articolo 65, il direttore dei lavori è tenuto a presentare presso lo sportello unico l'atto di nomina del collaudatore scelto dal committente e la contestuale dichiarazione di accettazione dell'incarico, corredati da certificazione attestante il possesso dei requisiti necessari.
8. Completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore dei lavori ne dà comunicazione allo sportello unico e al collaudatore che ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo.
9. Copia del collaudo è trasmesso al Comune attraverso il portale impresainungiorno.gov.it.
10. Per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori.

Art. 26- Segnalazione Certificata di Agibilità

Riferimenti normativi

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., Art. 24;*

1. Con la Segnalazione Certificata di Agibilità il titolare della pratica attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

2. Il titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la S.C.I.A. presenta allo Sportello Unico per l'edilizia la Segnalazione Certificata di Agibilità con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al primo comma.
3. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione può riguardare anche:
 - a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
 - b) singole unità immobiliari, purché siano collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
4. Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a presentare la Segnalazione Certificata di agibilità entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori.
5. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
6. La Segnalazione Certificata di Agibilità, deve essere corredata della seguente documentazione:
 - Attestazione del Direttore dei Lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
 - Versamento effettuato presso la Tesoreria Comunale per diritti di segreteria secondo le tariffe vigenti;
 - Copia certificato di inizio e fine lavori;
 - Copia ricevuta di avvenuto accatastamento e planimetrie catastali dell'edificio;
 - Dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti, a firma del richiedente il certificato (e della DLL), accompagnata da fotocopia dei rispettivi documenti di riconoscimento;
 - Dichiarazione delle ditte installatrici che attestano la conformità degli impianti installati completi degli allegati obbligatori indicati nelle stesse (art. 4 del DPR 447/91 – Regolamento di attuazione della L. 46/90 e DM n. 37/2008 e s.m.i., in materia di sicurezza degli impianti).
7. La dichiarazione deve riportare gli estremi del titolo abilitativo che ha autorizzato l'intervento, il committente e gli identificativi dell'unità immobiliare a cui fa riferimento.
8. Alle dichiarazioni di conformità devono essere allegati altresì:
 - Relazione dei materiali impiegati per l'impianto elettrico;
 - Certificato di iscrizione alla camera di commercio della ditta installatrice l'impianto elettrico riferito all'anno in corso;
 - Se del caso - dichiarazione di assenza dell'impianto idrico, termico, sanitario o di riscaldamento;



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

-
- Dichiarazione del DLL attestante l'osservanza alle disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici oltre a copia/riferimenti della documentazione depositata prima dell'inizio lavori (Relazione ex art. 125 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.);
 - Qualora non vi sia obbligatorietà al deposito della dichiarazione di conformità deve essere allegata una dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà all'osservanza delle disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici.
 - Dichiarazione di ottemperanza a tutte le prescrizioni contenute nel permesso a costruire e nei pareri degli enti endoprocedimentali;
 - Se del caso - Progetto definitivo dell'impianto elettrico a firma di tecnico abilitato di cui alla L 46/90 e DM 37/08;
 - Copia del Certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del T.U. n. 380/2001 e s. m. i., per le opere assoggettate dalla normativa vigente;
 - Per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalle norme tecniche in vigore, il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori.
 - Dichiarazione di conformità sottoscritta da tecnico abilitato delle opere realizzate in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche indicata nel D.M. LL.PP. n. 236 del 14/06/89, art. 77 del DPR n. 380/01, art. 82 del DPR n. 380/2001, e DGRV 1428/2011;
qualora non vi sia obbligatorietà al deposito deve essere allegata dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà di adeguamento delle opere in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.
 - Se del caso - Autorizzazione allo scarico rilasciato da acquevenete S.p.a, o dichiarazione di assenza di allacciamento dell'immobile alla pubblica fognatura;
 - Richiesta di autorizzazione allo scarico con nulla osta rilasciato da acquevenete S.p.a. per impianti fognari che prevedono lo scarico sul suolo,
 - Se del caso - copia denuncia INAIL e ARPAV della centrale termica e degli impianti di messa a terra;
 - Documentazione inerente l'osservanza del D.P.R. 162/1999 art. 12 c. 3 (G.U.) 134 del 10.6.99) per gli ascensori installati e relativo collaudo;
 - Se del caso - certificato di prevenzione incendi (D.P.R. n. 151/2011) ovvero copia con estremi di deposito della SCIA prodotta ai VV.FF.;
 - (se del caso) Dichiarazione che sono state adottate le misure preventive, protettive e precauzionali di esercizio contenute nel DMI 10.03.1998 "Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro".
 - Eventuale conguaglio oneri di cui all'art. 16 del Dpr 380/2001 e s.m.i.;
 - Autorizzazione definitiva del Consorzio di Bonifica Adige-Po per interventi che prevedono scarichi su corsi d'acqua di competenza;
 - (se del caso) Autorizzazione alle immissioni in atmosfera rilasciata dalla Provincia di Rovigo;
 - (se del caso) Collaudo acustico a firma di tecnico abilitato in acustica;
 - Autorizzazione Provinciale per interventi che prevedono scarichi di reflui su acque superficiali;
 - Attestato di Qualificazione Energetica (A.Q.E.), redatto ai sensi del D. Leg.vo 192/2005 come modificato dal D. Leg.vo 311/2006, o dichiarazione di non assoggettabilità;



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

- (se del caso) Dichiarazione di avvenuta ottemperanza alle previsioni del D.lgs. 120/2017 in materia di terre e rocce da scavo;
- (se del caso) Dichiarazione di ottemperanza alle disposizioni di cui all'articolo 79 bis L.R. 61/1985 inerente le 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.

Art. 27 – Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori di lavori – requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori

Riferimenti normativi

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

1. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i committenti titolari del titolo abilitativo, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.
2. I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari e dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini collegi e Albi Professionali.
3. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente Regolamento e nell'art. 29 del DPR 380/2001 della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
4. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera che non incidono sui parametri urbanistici, fornendo al responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Responsabile del Servizio Tecnico. In caso contrario quest'ultimo provvederà a segnalare al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.
5. Per le opere realizzate dietro presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale. In caso il tecnico renda asseverazione contenute dichiarazioni non veritiere l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 28 - Varianti in corso d'opera

Riferimenti normativi

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.*

1. Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto concesso o autorizzato previa approvazione di specifica variante.
2. Si considerano "variazioni essenziali" le modificazioni quantitative e qualitative apportate air originario progetto relative ai parametri e nei limiti previsti al 3° comma dell'art. 92 della L.R. 61/85, anche alla luce dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che necessitano di un nuovo permesso di costruire da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario.
3. Il rilascio del nuovo permesso di costruire può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il Responsabile del Servizio nel proprio atto verrà a definire.
4. Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione del costo di costruzione come per il permesso di costruire originario.
5. Ai sensi dell'art. 22 c. 2 del Dpr 380/01 le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia e del rilascio del certificato di agibilità costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.
6. Le varianti, anche non essenziali se relative ad immobili vincolati o interessino beni vincolati dal D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei Beni culturali e del paesaggio" richiedono il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 e seguenti del "Codice dei Beni culturali e del paesaggio".

Art. 29 – Occupazione di suolo pubblico

Riferimenti normativi

- *D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i.*
- *D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.*
- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.*
- *D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i.*

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario 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. Il Comune può richiedere il deposito cauzionale e/o di una fidejussione.
2. Il provvedimento abilitativo 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. In caso di SCIA o CILA l'intervento sarà eseguibile con le stesse modalità.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

1. L'abbandono e il deposito incontrollato di rifiuti sul suolo e nel sottosuolo sono vietati. 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.

Art. 30 - Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica

Riferimenti normativi

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.*

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



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

CAPO II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 31 – Principi generali sull'esecuzione dei lavori

Riferimenti normativi

- D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.i., artt. 48 e 76
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 20, comma 13 e art. 23, comma 6
- Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., art. 19
- Legge 12 luglio 2011, n. 106 e s.m.i., art. 5

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 del titolo abilitativo, nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo 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) ognuno per le proprie competenze, 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 al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.
3. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno; in assenza di scantinati o sotterranei deve essere costruito un vespaio di almeno 0,3 m di spessore e il piano del pavimento soprastante il vespaio deve essere situato almeno 0,15 m più in alto del punto più elevato dell'area esterna, rilevato alla soglia di accesso. Dovranno essere comunque messe in atto tutti gli interventi previsti dalle vigenti normative di settore.
4. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e il Sindaco possono deferire alla competente autorità giudiziaria e/o ai rispettivi Ordini e Collegi Professionali per i provvedimenti di competenza, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori addetti ad uno qualsiasi dei controlli previsti, o per opera diretta o per negligenza od omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

Art. 32 – Punti fissi di linea e di livello

Riferimenti normativi

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

1. L'intestatario del titolo abilitativo, della SCIA o della CILA, per le ipotesi di interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni pesanti, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori può chiedere ai competenti uffici comunali, la determinazione dei punti fissi.
2. 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



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

sopralluogo e redigere, in contraddittorio con le parti private, un verbale che richiama i grafici approvati. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e 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.

3. L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo, comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione delle sanzioni di cui al presente Regolamento.

Art. 33 – Conduzione del cantiere

Riferimenti normativi

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.
- D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.
- D.Lgs 16 gennaio 2008, n. 4 e s.m.i.
- D.Lgs 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i.
- DGRV n. 2424/2008
- D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del D.P.R. n. 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie.
2. 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.
3. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. 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.
4. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
5. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 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 Dirigente competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
6. In cantiere devono essere conservati a disposizione degli addetti ai controlli i seguenti documenti:
 - il titolo abilitativo che legittima i lavori (permesso di costruire o SCIA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
 - Denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

- 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.
7. 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 necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate.

Art. 34 – Cartelli di cantiere

Riferimenti normativi

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

1. L'esecuzione di ogni intervento comportante trasformazione edilizia nel territorio (es. Permesso di Costruire) implica il risalto dei relativi atti (provvedimenti abilitativi, comunicazione, denuncia o segnalazione comunque denominati). L'evidenza di tali atti si concretizza con la disponibilità in cantiere di copia della stessa documentazione depositata al Comune e con la collocazione del cartello di cantiere.
2. In ogni cantiere edilizio deve essere collocata all'esterno, in posizione ben visibile dalla pubblica via, una tabella di dimensioni idonee, nella quale devono essere indicati con caratteri indelebili e ben leggibili:
 - Tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione
 - Estremi del titolo abilitativo e data di inizio dei lavori
 - Nominativo del committente;
 - Nominativo del progettista;
 - Nominativo del Direttore dei Lavori;
 - Nominativo del Tecnico calcolatore delle opere in c.a.;
 - Nominativo dell'Esecutore dei Lavori
 - Nominativo del responsabile di cantiere;
 - Nominativo del responsabile della sicurezza;
 - Recapito telefonico per emergenze;
 - Nominativo del Coordinatore in fase di progettazione;
 - Nominativo del Coordinatore in fase di esecuzione;
 - Estremi della notifica preliminare (ove dovuta); e quant'altro previsto dalle norme vigenti.
3. Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali, se le stesse non pubblicizzano alcun soggetto in particolare.
4. Nel caso di opere edilizie di particolare rilevanza e/o complessità il cartello di cantiere deve contenere le informazioni integrative atte ad identificare in modo chiaro i principali dati e responsabili dell'opera. In tal caso la tabella dovrà avere un'adeguata dimensione e visibilità.
5. La mancata esposizione del cartello comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa ai sensi dell'Art. 7bis del D.Lgs 267/2000.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 35 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni

Riferimenti normativi

- *D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.*
- *Regolamento Comunale di Polizia Urbana*

1. Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni; detti criteri devono essere previsti già in sede progettuale nel rispetto della vigente normativa.
2. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del dell'intestatario del titolo abilitativo.
3. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione all'Amministrazione Comunale secondo le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana.
4. Tutti gli scavi devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare nel rispetto vigente normativa di settore.
5. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno 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 da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazione, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti.
8. Sono considerati scavi e reinterri gli interventi che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della forma del suolo; non rientrano nelle opere suddette i movimenti di terra connessi alle attività agricole e alla sistemazione degli spazi verdi.
9. In caso di sbancamento e scavo in terreno sciolto o lapideo, dovrà essere previsto apposito drenaggio per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il suo convogliamento nella rete di scolo esistente.
10. Tutti gli interventi di sbancamento e/o di scavo dovranno prevedere il ripristino delle condizioni naturali mediante opere di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata con l'impiego di biostuoie, reti, griglie e geotessuti
11. E' vietato l'interramento di fossi, scoli e di ogni altra opera di regimazione delle acque superficiali, ad esclusione di:
12. tombinamenti conseguenti all'apertura di passi carrai assentiti dalle Autorità competenti, che dovranno essere limitati alla larghezza dell'accesso e non comportare la riduzione della sezione di scorrimento del corso d'acqua;



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

13. interventi di spostamento o di nuova inalterazione di corsi d'acqua , pubblica o privata, compresi i programmi di sistemazione idraulica autorizzati dai Consorzi di Bonifica e dall'Ufficio Regionale del Genio Civile competenti.
14. Nel caso di intervento su tombinamenti esistenti, ancorché di ampliamento, dovranno essere ripristinate le condizioni e le sezioni di scorrimento.

Art. 36 – Tolleranze nella realizzazione delle opere edili .

Riferimenti normativi

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., artt. 3 – 34bis, comma 1 bis*
- *Legge regionale n. 50/2019*

Fatti salvi i diritti dei terzi, nella fase di esecuzione dell'intervento, non costituiscono difformità rilevanti gli scostamenti delle misure entro il limite della percentuale determinata dal DPR n. 380/2001 art. 34-bis (articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020).

Art. 37 - Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

Riferimenti normativi

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i*
- *D. Lgs 81/2008*

1. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro 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 ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli o danni a persone o a cose. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili dall'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii..
2. 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 per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 38 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

Riferimenti normativi

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i*

1. Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo edilizio dovrà darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità stabilite dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..
2. L'oggetto dei ritrovamenti di presumibile interesse archeologico nonché di ordigni bellici devono essere posti a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.
3. L'intestatario del titolo abilitativo e/o il Responsabile del cantiere deve darne immediata comunicazione al Direttore dei lavori e all'Amministrazione Comunale; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.
4. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, oltre ai luoghi in cui è prescritto per norma, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto di fattibilità tecnica ed economica.
5. Gli eventuali necessari interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli uffici competenti, come previsto nel precedente articolo II.I.5 del presente regolamento.
6. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Art. 39 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

Riferimenti normativi

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i*

1. L'impresa esecutrice è tenuta a mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico attiguo al cantiere o eventualmente interessato dai lavori per tutta la durata degli stessi. Qualora si verificassero spargimenti di materiale l'impresa deve provvedere tempestivamente alla pulizia.
2. 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; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
3. 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.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

TITOLO 3 – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I – Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 40 – Caratteristiche costruttive/edilizie e funzionali degli edifici/spazi aperti

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

- *D.M. Sanità 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione"*
- *Legge 27 maggio 1975, n. 166, "Norme per interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia", Artt. 18 e 19*
- *Legge 5 agosto 1978, n. 457, "Norme per l'edilizia residenziale", Art. 43*
- *Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e s.m.i.*
- *D.M. 14 giugno 1989, n. 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"*
- *Legge regionale 2 aprile 1996, n. 10, "Disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica", Art. 9, comma 3*
- *D.Lgs 9 Aprile 2008, n. 81 e s.m.i.*
- *Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 13 del 01/07/1997*
- *D.G.R.V. 6 settembre 2011, n. 1428*

Nelle more della pubblicazione del decreto del Ministro della Salute che definisce i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici (art.3 del D.Lgs n.222 del 25 novembre 2016 che modifica ed introduce l'art. 1 bis nell'art. 20 DPR 380/2001), si rimanda, come elemento di supporto, al vademecum normativo per la redazione dei progetti e per l'esame istruttorio in materia di rilascio pareri in materia igienico sanitaria redatto dall'ULSS n.5 Polesana reperibile sul sito dell'Azienda ULSS 5 Polesana al [link//www.aulss5.veneto.it/media//Dip_Prevenzione/SPISAL/NIP_MAGGIO_2020.pdf](http://www.aulss5.veneto.it/media//Dip_Prevenzione/SPISAL/NIP_MAGGIO_2020.pdf)

a. Caratteristiche dei locali

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico – sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) Spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio;
 - b) Spazi accessori (locali integrativi): mansarde, verande, ripostigli, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, angoli cottura ecc.;



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

c) Spazi di servizio (locali di servizio): depositi, centrali termiche, magazzini, garage, cantine ecc.

4. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla DGRV 1887/1997 e dal Dlgs 81/2011, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.
5. Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito al precedente comma 3, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna.

b. Altezze minime

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le misure dal D.M. del 05.07.1975 e ss.mm.ii. con le seguenti precisazioni:
 - a) L'altezza minima interna degli spazi ad uso abitativo di cui al precedente comma 3, lett. a), è fissata in un minimo di m 2,70; per gli spazi accessori di cui al precedente comma III.1.1.3, lett. b), l'altezza è riducibile a m 2,40, ulteriormente riducibile a m 2,20 per gli spazi di servizio, di cui al precedente comma 3, lett. c);
 - b) In caso di soffitto non orizzontale l'altezza media è data dalla media aritmetica tra le altezze misurate dal pavimento all'intradosso del solaio, il punto più basso non deve essere inferiore a m 1,80; in caso di solaio con travetti l'intradosso è riferito al sottotrave quando l'orditura ha un interasse inferiore a cm 30.
 - c) Per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata dal rapporto tra il volume e la superficie del locale.
2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i nuovi locali destinati ad attività ed usi collettivi avranno un'altezza utile minima di m 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, ecc.), salvo i locali accessori (WC, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a m 2,40.
3. In caso di interventi su edifici esistenti finalizzati all'utilizzo di locali per attività ed usi collettivi, l'altezza utile interna può essere ridotta fino a m 2,70, mentre resta inalterata l'altezza utile interna richiesta per i locali accessori (ml. 2,40).
4. Per i sottotetti esistenti alla data del 06.04.2019, si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 51 del 23 dicembre 2019 (Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi).
5. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico o come tali disciplinati dagli strumenti urbanistici del centro storico, in cui non si raggiungono le altezze minime sopra descritte, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti, previo parere dell'azienda ULSS e/o ovvero apposita asseverazione del professionista.
6. Le autorimesse con le caratteristiche di cui al DM 1.2.1986 e ss.mm.ii. possono avere altezza minima ulteriormente ridotta a ml. 2.00.
7. Ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/01 comma 5-bis, così come modificato dal decreto legge 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del DPR 380/01, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato e autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:
 - a) locali con altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

- b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 mq. fino al limite massimo di 20 mq., per una persona, e inferiore a 38 mq., fino al limite massimo di 28 mq., per due persone.

L'asseverazione può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione in funzione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 14 giugno 1989 n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- a) i locali siano situati in edifici sottoposti a intervento di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero di occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale e ausiliari.

c. Superfici minime

1. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. del 5.7.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:

- a) Superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00, il lato minimo di almeno m 2,00 e cubatura non inferiore a mc 24,00; per i locali alti almeno m 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di m 2,20;
- b) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affitti appartamenti) le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone.
- c) Nel caso di interventi di su edifici di particolare pregio storico o architettonico, o come tali disciplinati dagli strumenti urbanistici del centro storico, o con schedature puntuali che non ne consentano l'ampliamento sono consentiti parametri inferiori, acquisiti i necessari pareri di competenza (sovrintendenza/ asseverazione del professionista)
- d) Per gli alberghi la superficie minima delle stanze, nel rispetto della DGRV n. 807 del 27/05/2014 e ss.mm.ii. è definita in funzione delle stelle per cui sarà classificata la struttura (es. 8 mq/stanza singola fino a 3 stelle, 9 mq/stanza singola oltre le tre stelle).

Relativamente alle superfici minime degli alloggi si rimanda al precedente b. 8

d. Dotazione degli alloggi

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:
- a) Stanza di soggiorno di mq 14,00. Il "posto di cottura" o cucina, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo (apertura minima m 1,80) e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
- b) Camere da letto di almeno mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; negli alloggi con una sola camera da letto la stessa deve essere di minimo mq 14,00;
- c) Un locale servizio igienico areato e illuminato direttamente di almeno mq 4,50 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno e con l'accesso non diretto dagli spazi ad uso abitativo.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

2. L'eventuale cucina in vano separato dal soggiorno deve avere una superficie minima di mq 9,00;
3. È consentito l'alloggio monolocale e bilocale come disposto dal precedente comma b.8 ;
4. Sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) del primo comma della L.R.12/99.
5. Nelle nuove costruzioni o ristrutturazione per gli impianti di riscaldamento, 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 (UNI-CIG 7129 punto 3.4), del tipo verticale e prolungata almeno 1 metro oltre il coperto.
6. La superficie finestrata dovrà essere conforme a quanto stabilito dalle vigenti norme in materia.
7. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico – architettonico il rapporto potrà non essere inferiore ad 1/10 della superficie, acquisiti i necessari pareri.
8. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, come previsto dalla L.R. 51/2019 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
9. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.
10. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

e. Ventilazione e areazione

1. Oltre alle norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083 e D.M.7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.
2. La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base alla misura minima architettonica del foro finestra;
3. I locali che la normativa assimila alla residenza quali, a titolo esemplificativo, 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 caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.
4. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,60 per il ricambio dell'aria.
5. Nel caso di bagni ciechi, 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.
6. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.
7. 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.
8. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, chiostre, patii, o anche con



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.).

9. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

f. Scale, ascensori, ringhiere, parapetti, corridoi e disimpegni

- 1 Le scale principali a servizio di più alloggi debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1,00 in tutti gli altri casi; nel caso di restauri, ristrutturazioni di edifici oggetto di tutela storico-tipologica classificati nello strumento urbanistico, la larghezza può conservare quella preesistente, fino ad un minimo di ml 0,80.
- 2 Per le abitazioni singole la larghezza minima delle rampe deve essere di ml 1,00 per le nuove costruzioni e ml. 0,90 per le ristrutturazioni.
- 3 Le scale dovranno essere aerate, e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala oppure 1/3 della superficie del vano se a coperto; per gli edifici unifamiliari i vani scala potranno essere illuminati ed aerati con 1/20 di superficie o anche ricevere luce indiretta da altri locali.
- 4 Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
- 5 Per le scale che servono fabbricati di non più di 4 piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernaio apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.
- 6 Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.
- 7 In tutti i fabbricati con 4 e più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.
- 8 Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, sulle murature comuni si dovrà intervenire per ridurre la trasmissione acustica.
- 9 L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.
- 10 Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 1,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro e non essere arrampicabili.
- 11 Le altre prescrizioni di dettaglio sono contenute nella DGRV n. 1428 del 06 settembre 2011. Aggiornamento delle "Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16" approvate con DGR n. 509 del 2/03/2011.
- 12 Sono sempre ammesse le scale esterne di sicurezza e/o per il superamento delle barriere architettoniche conformemente a quanto stabilito dalle vigenti norme di settore.

g. Corridoi e disimpegni

1. I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.
2. L'altezza minima è fissata in ml. 2,40, per i soffitti inclinati l'altezza minima è fissata in ml 2,00 all'imposta. La larghezza minima è fissata in ml. 1,20 in caso di ristrutturazione è consentito un minimo di ml 1,00.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

- 3 I corridoi di accesso a più unità immobiliari dovranno avere una larghezza non inferiore a ml 1,50, se a servizio di quattro alloggi e di ml 1,30 se a servizio di due.

h. Piani seminterrati e sotterrati

1. I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal precedente art. 40 comma 3., lett. b) e c),
2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.

i. Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1. Per i sottotetti esistenti alla data del 6 aprile 2019 si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 23 dicembre 2019, n. 51 "Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi".
2. Ai fini dell'applicazione della LR 51/2019 si definisce come sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.
3. In ogni caso l'esistenza dovrà essere opportunamente documentata.
4. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è consentito fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:
 - a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri per la relativa superficie utile; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento;
 - b) il rapporto illuminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo;
- c) i progetti di recupero devono prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche ed energetiche ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia".

l) Cortili e lastrici solari

1. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
2. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.
3. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purchè la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso.
4. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.
5. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

- 6 I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobllo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1.00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.
- 7 Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze dei fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo comma (chiostrine).

m) Chiostrine

1. Le chiostrine sono consentite al solo scopo di dar luce ed aria ad ambienti di servizio quali cucine, scale, latrine, stanze da bagno, corridoi, dispense e simili.
2. Le chiostrine devono avere un'area libera mai inferiore a mq. 16 e, comunque, non inferiore ad un decimo della somma delle superfici dei muri che le circondano, misurati questi dal piano terreno alle cornici di coronamento dei muri perimetrali.
3. La normale misurata tra una finestra ed il muro opposto non deve essere minore di mt. 4, se la chiostrina non supera i mt. 12 di altezza; di mt. 5,00 se l'altezza supera i mt. 12.
4. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base delle chiostrine.

n) Costruzioni accessorie

1. Nelle nuove costruzioni delle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, etc. devono preferibilmente far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale, od in ogni caso essere oggetto di soluzioni unitarie.
2. E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché contenuti entro un rapporto massimo di 2/5 del volume edificabile o edificato ed a una distanza dal confine di ml. 1,50.

o) Prescrizioni edilizie particolari

1. In ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina anche scoperto per ogni unità abitativa da ricavarsi anche nell'ambito del lotto di proprietà come previsto dall'art. 54 lettera B del presente REC.
2. I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a m. 1.20 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a m.0.70; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.
3. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc. sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collegarsi al di fuori di spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso, essere protetti da alberi. Detti impianti non vanno considerati al fine del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 41 – 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

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

- D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.;
- D.M. 26 giugno 2015, "Requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici";
- D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici".
- D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 e s.m.i..
- L.R. 7 agosto 2009, n. 17;

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 ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione).
3. Gli Strumenti Urbanistici e il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale possono integrare le presenti disposizioni.
4. In caso di contrasto le presenti disposizioni prevalgono su quelle eventualmente riportate nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

1. 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:
 - a) ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;
 - b) 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:
 - a) definire una strategia complessiva di isolamento termico;
 - b) 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;
 - c) procedere in conformità alla normativa tecnica vigente alla verifica dell'assenza del rischio della formazione di muffe, e all'assenza di condensazioni interstiziali;



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

-
- d) 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.
4. Tutte le caratteristiche fisico – tecniche - prestazionali dei materiali isolanti dovranno essere certificate da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE; i materiali impiegati nella costruzione dovranno quindi presentare la marcatura CE.
5. Nel caso di interventi sugli edifici costruiti in forza di titolo rilasciato prima del D.M. 5.07.1975, non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione edilizia, qualora si proceda all'isolamento dell'involucro intervenendo sul lato interno, riscaldato, delle strutture disperdenti, sarà possibile derogare ai limiti delle superfici minime previa idonea documentazione tecnica dettagliata, a firma di tecnico abilitato, da presentare all'Ufficio comunale competente contestualmente al progetto edilizio; la deroga non potrà in nessun caso superare il 2% (art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020) in meno delle superfici minime.
6. Al termine dei lavori, deve essere depositata all'Ufficio competente, la dichiarazione di fine lavori contenente l'asseverazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica di cui al comma 6, a cura della direzione lavori o del responsabile dei lavori.

2. Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione deve essere orientata al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche. La conformazione dell'edificio deve perseguire la riduzione del fattore di forma inteso quale rapporto tra la superficie disperdente ed il volume riscaldato racchiuso, per ridurre all'origine la quantità di energia intrinsecamente scambiata con l'esterno.
2. In tutti i casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione, le soluzioni planimetriche degli organismi edilizi devono essere progettate tenendo conto anche del percorso apparente del sole e dei venti dominanti, perseguendo condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica e la ventilazione naturale. L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e perseguire il massimo risparmio energetico possibile. Per tutte le categorie di edifici di nuova costruzione il posizionamento degli stessi nel sito deve ottimizzare gli apporti solari gratuiti nelle stagioni invernali ed effettuare il controllo solare nella stagione estiva. Si raccomanda l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori, quali ripostigli, locali di sgombero, lavanderie, devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da filtro termico tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati.
3. Nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi e/o mobili che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, ecc.). Le schermature fisse (aggetti, logge, brise soleil, porticati, balconi etc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate; I dispositivi di schermatura fissi o mobili dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.
4. Nella progettazione degli edifici è consigliato ed incentivato perseguire elevati coefficienti di sfasamento dell'onda termica.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

5. L'illuminazione naturale degli spazi chiusi deve essere tale da assicurare condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo, per quanto possibile, il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. A tale fine la progettazione dovrà essere volta a:
 - a) utilizzare, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale;
 - b) prevedere preferibilmente l'orientamento delle superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), nelle nuove costruzioni, entro un settore $\pm 45^\circ$ dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;
 - c) limitare l'utilizzo della sola illuminazione artificiale per bagni, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, o altri locali accessori;
 - d) consentire soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati (per esempio l'adozione di sistemi che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne);
 - e) adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
6. Per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è raccomandata e incentivata la realizzazione di tetti e/o pareti verdi compatibilmente al contesto urbano; a tale fine si intendono:
 - a) per tetti verdi o coperture a verde, le 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. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno in relazione con il contesto territoriale. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione;
 - b) per parete verde, un fronte edilizio ricoperto da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate indirettamente alla muratura tramite adeguati supporti di sostegno. L'utilizzo delle pareti verdi verticali è finalizzato oltreché alla riduzione dei consumi energetici anche al miglioramento del microclima circostante.
7. 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. Tutte le caratteristiche fisico-tecnico-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.
8. È raccomandato il ricorso a sistemi domotici.

3. Prestazione energetica degli edifici: Edifici NZEB

1. A partire dal 1° gennaio 2021 tutti gli edifici di nuova costruzione e gli edifici esistenti sottoposti ristrutturazioni importanti di primo livello dovranno essere edifici ad energia quasi zero.
2. Per edifici ad energia quasi zero si intendono gli edifici in cui il fabbisogno energetico, molto basso o quasi nullo, è coperto in misura molto significativa da energia da fonti rinnovabili, compresa l'energia da fonti rinnovabili prodotta in loco o nelle vicinanze.
3. Tali edifici dovranno rispettare le disposizioni del D.Lgs. 192/2005 ed i relativi decreti attuativi, in particolare il D.M. 26 giugno 2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici" ed il D.M. 19 giugno 2017 "Piano d'Azione Nazionale per incrementare gli edifici ad energia quasi zero".
4. Sono escluse dall'applicazione dei requisiti minimi le seguenti categorie di edifici e di impianti:



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

- gli immobili di valore storico architettonico e gli edifici di pregio storico-culturale individuati dalla pianificazione urbanistica nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici;
 - edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
 - fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a mq. 50;
 - gli edifici il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, e altri edifici a questi equiparabili;
 - gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.
5. Sono inoltre esclusi dall'applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica gli interventi di ripristino dell'involucro edilizio che coinvolgono unicamente strati di finitura, interni o esterni, ininfluenti dal punto di vista termico (quali la tinteggiatura) o rifacimento di porzioni di intonaco che interessino una superficie inferiore al 10% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria sugli impianti termici esistenti.
4. Impianti di riscaldamento
1. Per quanto concerne gli impianti di riscaldamento si forniscono le seguenti indicazioni:
- a) nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione è raccomandata e incentivata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura;
 - b) negli edifici di nuova costruzione, in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale e per quelli oggetto di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, nell'ambito di aree in presenza di reti di teleriscaldamento, se la distanza tra l'edificio in progetto e la rete di teleriscaldamento esistente è inferiore a 100 m, è fatto obbligo di allacciamento, fatti salvi impedimenti tecnici debitamente motivati nella relazione tecnica contenente anche eventuale analisi costi/benefici redatta per il caso di specie.
5. Fonti energetiche rinnovabili
1. Si intende energia da fonti energetiche rinnovabili quella di origine non fossile, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.
2. L'obbligo di integrazione con tecnologia da fonti rinnovabili nei nuovi edifici e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è disciplinato dal D.lgs 28/2011.
6. Pannelli fotovoltaici/ solari
1. I pannelli solari, sia fotovoltaici che collettori solari termici, possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (pensiline, pergolati).
2. I pannelli solari, fotovoltaici e gli altri sistemi, devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio secondo le indicazioni della strumentazione urbanistica comunale vigente.
7. Serre solari bioclimatiche
1. Si richiamano i contenuti dell'art. 5 della L.R.V. 14/09 e ss.mm.ii. e la DGRV n. 1781 dell'8.11.2011.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

8. Contenimento dei consumi idrici

1. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con le specifiche indicate dal gestore del servizio idrico è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per 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. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE. secondo le indicazioni del gestore del servizio idrico.
3. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, al fine 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 dotate di spogliatoi e servizi docce è raccomandata oltre alle prescrizioni di cui sopra l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.
4. Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
5. Con le specifiche indicazioni del gestore del servizio idrico negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. 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.
6. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture degli stessi. Devono essere dotate di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà (o eventualmente alla rete di scarico comunale) di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. 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.

9. Sistemi di illuminazione

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:
 - a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
 - b) parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale.
 - c) utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012)
2. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

-
- a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
 - b) installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
 - c) utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.
3. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per gli edifici ad uso industriale o artigianale è obbligatorio: Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
4. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione esterno in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:
- a) utilizzare interruttori crepuscolari;
 - b) utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad es. LED) secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale.
5. Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della L.R. 7.08.2009 n.17.
10. Requisiti acustici passivi ed isolamento acustico
1. In materia si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs 42/17 e s.m.i.
11. Relazione tecnica di cui all'art. 125 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i.
1. Relativamente agli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione, le analisi e le valutazioni di cui agli articoli del presente titolo dovranno essere esplicitate e descritte in un'apposita "Relazione tecnica di valutazione energetico - ambientale" redatta da professionista abilitato che dimostri e attesti l'avvenuta applicazione delle indicazioni regolamentari o le motivazioni tecnico economiche per cui tali indicazioni regolamentari non sono applicabili.
2. La relazione tecnica ("ex art. 28 Legge 10/1991") ai sensi dell'art. 8, comma 1 del D.Lgs 192/2005 è redatta secondo gli schemi attualmente in vigore di cui al D.M. 26 giugno 2015 "Requisiti minimi". Si richiamano in questa sede le FAQ del Ministero dello Sviluppo Economico riportate nella seguente pagina web: <https://www.mise.gov.it/index.php/it/energia/efficienza-energetica/edifici>.
12. Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici
1. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio 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. Lo stesso obbligo si applica, in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire.
2. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.
3. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica, in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

4. Gli edifici equipaggiati in conformità al presente articolo possono beneficiare, ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile, dell'etichetta volontaria e non vincolante di "edificio predisposto alla banda larga". Tale etichetta è rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del regolamento di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2 e 64-100/1, 2 e 3.

Art. 42 – Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

– Art. 10, comma 2, Legge 11 settembre 2020 n. 120;

1. Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.
2. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

Art. 43 – Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art 17

- D.Lgs. 29 luglio 2020, n. 73;
- D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.;
- D.M. 26 giugno 2015, "Requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici";
- D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 e s.m.i..

1. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal D. Leg.vo 19/08/2005, n. 192, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione:
 - dei volumi,
 - delle altezze,
 - delle superfici,



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

– dei rapporti di copertura.

2. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al Titolo II del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito:

- alle distanze minime tra edifici,
- alle distanze minime dai confini di proprietà,
- alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario,
- alle altezze massime degli edifici.

Le deroghe vanno comunque esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel Codice civile, che pertanto non possono essere derogate.

3. Ai sensi dell'Art. 12 del D. Leg.vo 28/2011, comma 1, i progetti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'Allegato 3 del D. Leg.vo 28/2011 medesimo, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5%. Il tutto, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale, nei casi previsti e disciplinati dallo strumento urbanistico comunale e fatte salve le aree individuate come zona A dall'art. 2 del D.M. 1444/1968.
4. Ai sensi del punto 2.3, comma 4, dell'Allegato 1 al D.M. 26/06/2015 sui requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici, negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti o a riqualificazioni energetiche, le altezze minime dei locali di abitazione previste al primo e al secondo comma del D.M. 05/07/1975, possono essere derogate fino a un massimo di 10 cm nel caso di:
- Installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto;
 - oppure,
 - nel caso di intervento di isolamento dall'interno.

Art. 44 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

- L.R. 61/85 art. 79 bis

1. Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, per i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o interventi strutturali su coperture di edifici esistenti, in caso di installazione di impianti tecnologici che necessitano di interventi di manutenzione programmata, si dovrà fare riferimento a quanto previsto dall'articolo 79 bis della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni, e disposizioni attuative e transitorie.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 45– Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo/commerciale

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

- DGRV 27.05.1997 n.1887 “Criteri di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario e del D.Lgs. 81/2011.

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
 - a) Pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
 - b) Essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
 - c) Avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
 - d) 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 secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
2. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:
 - a) Negli edifici residenziali che abbiano già un locale con servizi igienici con illuminazione e areazione diretta; in questo caso può essere consentita anche la comunicazione diretta con i soli locali a camera da letto e la superficie del pavimento può essere inferiore a mq 2,00;
 - b) Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che interessino edifici ricadenti all'interno del Centro Storico o soggetti a specifiche forme di tutela;
3. Per gli edifici non residenziali si richiamano i contenuti della DGRV 27.05.1997 n.1887 “Criteri di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario e del D.Lgs. 81/2011.

Art. 46 - Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

Riferimenti normativi

- L.R. 30/2016 art. 54

1. In applicazione delle disposizioni dell'art. 54 della L.R. 30/2016, si prevede il rinvio al “Regolamento Comunale sui criteri di installazione di nuovi apparecchi da intrattenimento con vincita in denaro e di sistemi da gioco video lottery, nonché di pratica ed esercizio del gioco d'azzardo e comunque dei giochi con vincita in denaro, leciti, comprese le scommesse”.
2. Sono comunque fatte salve le vigenti disposizioni in materia di settore.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 47 - Disposizioni per la tutela dell'igiene pubblica

Riferimenti normativi

- D.M. 11/03/1988

a. Igiene del suolo e del sottosuolo

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento di igiene vigenti.
2. In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

b. Tipi, materiali e dimensioni delle fondazioni

1. Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.
2. In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.
3. Si richiamano in merito le prescrizioni del D.M. 11/03/1988 che fissa le modalità ed i casi in cui sono necessarie le prove geotecniche preliminari.

c. Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici dovranno essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.
2. Le relative sovrastrutture devono essere pertanto isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
3. Per i nuovi fabbricati, i locali del piano terra abitabili devono essere sopraelevati rispetto al terreno circostante, di almeno 15 cm., qualora non esista sottostante scantinato.
4. Come quota di riferimento viene assunta quella del piano di campagna circostante, prima della sua definitiva sistemazione o del marciapiede di strade pubbliche.
5. I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria, ovvero adeguatamente isolati con opportune scelte tecniche.

d. Isolamento termico

1. Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili.
2. Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti, dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.
3. Gli edifici dovranno presentare un elevato rapporto volume/superficie esterna.
4. Dovranno essere in ogni caso applicate e verificate le specifiche norme legislative di riferimento (nazionali e regionali) ed in particolare la L. 10/1991 e successive modifiche.
5. Viste le problematiche inerenti alla carente ventilazione degli ambienti abitabili e assimilabili del settore terziario (con formazione di muffe, condense, condizioni di vivibilità malsane), si impone il rispetto delle vigenti norme in materia di settore.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

6. La ventilazione negli ambienti può essere ottenuta mediante un sistema di ventilazione meccanica controllata, in rispetto alla norma sopra citata: questo al fine di limitare l'umidità ambiente e l'inquinamento dell'ambiente stesso.

e. Isolamento acustico

1. Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico nei locali abitabili.
2. I materiali e le caratteristiche delle murature per l'isolamento, negli edifici plurifamiliari devono essere indicati nel progetto per la richiesta del permesso a costruire.
3. Dovrà essere recepito quanto previsto dalla Legge n. 447/95 "Legge Quadro in materia di inquinamento acustico" e dal D.P.C.M. 05/12/97, nonché dalla L.R. 21/1998.
4. Si richiamano inoltre le previsioni del Piano di zonizzazione acustica vigente.

f. Fumi, polveri, esalazioni

1. Il Responsabile del servizio, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura a norma delle vigenti leggi.
2. Il Responsabile del servizio fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
3. Nel caso di attività produttive viene richiesto il rispetto del D.Lvo 152/2006 e s.m.i. e normative collegate.
4. Le cucine/ laboratori di attività di produzione di alimenti e bevande devono essere fornite di un condotto verticale per il convogliamento dei vapori/ fumi di combustione che dovrà essere prolungato almeno un metro oltre il colmo del tetto dell' edificio più alto nel raggio di mt. 10 e comunque nel rispetto delle norme UNI-CIG 7129/92 e smi, nonché dal D.P.R. 412/1993 così come modificato dal D.P.R. 551/1999.

Art. 48 - Requisiti degli edifici e locali di uso collettivo

Riferimenti normativi

- C.R. 13/1997, Circ. R.V. 13/1997.
- L. 13/1989, D.M. 236/1989 e/o D.Lvo 503/1996, DGRV 1428/2011 e smi).

a. Edifici e locali di uso collettivo

- a. Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 - a) illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
 - b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato un ricambio d'aria adeguato all'uso del locale ed in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.
- c. Per gli edifici adibiti ad esposizione e commercio, vale quanto definito dalla C.R. 13/1997, laddove esplicita che la normativa di riferimento è la stessa C.R. 13/1997 per attività semplici o complesse, con superficie totale superiore a 400 mq., mentre per quella inferiore a 400 mq. l'aeroilluminazione può essere integralmente artificiale.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

I servizi igienici per i locali e gli edifici di uso collettivo devono avere superficie di mq. 2,00, oltre all'anti-WC. Le nuove attività di somministrazione alimenti, oltre al servizio igienico per il pubblico, devono essere dotate di un ulteriore locale wc di superficie minima di mq. 1,20 ad uso esclusivo degli addetti alla manipolazione alimenti.

d. Inoltre:

- a) le cucinette, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2,00;
 - b) 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 o convenientemente controsoffittati con altezza minima di ml. 2,40;
 - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
 - d) Le nuove attività di somministrazione alimenti, oltre al servizio igienico per il pubblico, devono essere dotate di un ulteriore locale wc di superficie minima di mq. 1,20 ad uso esclusivo degli addetti alla manipolazione alimenti.
- e. Nei nuovi locali adibiti ad attività ed usi collettivi, l'altezza deve essere di ml. 3,00, anche per i piani successivi al Piano Terra.
- f. Debbono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie, compresa Circ. R.V. 13/1997.
- g. Va rispettato in sede di progettazione quanto previsto dalla L. n. 3/2003 e il DPCM 23/12/2003 sulle caratteristiche che debbono avere bar ed esercizi commerciali in materia di tutela della salute dei non fumatori.

b. Edifici e sedi di attività aperte e non aperte al pubblico

1. Si rimanda al vademecum normativo per la redazione dei progetti e per l'esame istruttorio in materia di rilascio pareri in materia igienico sanitaria redatto dall'ULSS n.5 Polesana reperibile sul sito dell'Azienda ULSS 5 Polesana al link
:http://www.aulss5.veneto.it/media//Dip_Prevenzione/SPISAL/nip/MEMONIP_feb_2019.pdf

c. -Locali soggetti a somministrazione di alimenti: Bar – Ristoranti – Trattorie – Pizzerie da asporto – Kebab

1. Vengono recepite le linee guida emesse dal servizio Igiene Alimenti e della Nutrizione dell'Azienda ULSS 5 Polesana "Standard igienico/edilizi di riferimento per attività di produzione, preparazione, somministrazione, deposito e vendita di alimenti e bevande" reperibile nel percorso: [http://www.aulss5.it/archivistrutture/-uls18Rovigo-azienda-Dipartimento di prevenzione-Igiene degli alimenti e Nutrizione ,documenti scaricabili](http://www.aulss5.it/archivistrutture/-uls18Rovigo-azienda-Dipartimento%20di%20prevenzione-Igiene%20degli%20alimenti%20e%20Nutrizione%20,documenti%20scaricabili).

d. Palestre ed impianti sportivi

1. . Vengono recepite le linee guida emesse dalla UOC Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda ULSS 5 Polesana "LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE E/O ATTIVAZIONE DI PALESTRE ED IMPIANTI SPORTIVI". Reperibile sul sito dell'Azienda ULSS 5 Polesana nel percorso: Prevenzione-SPISAL-Valutazione Pratiche Edilizie - MEMO NIP-(pag. 31 parte rosa) PALESTRE E IMPIANTI SPORTIVI-link: linee guida per la progettazione e/o attivazione di palestre ed impianti sportivi (scheda 3.1 ptr "igiene edilizia ed urbana").
2. Per le "Palestre della salute" si dovrà far riferimento e applicare a quanto indicato nella DGRV 706 del 28.05.2019 e DGRV n. 549 del 09 maggio 2023 s.m.i..



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

e. Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi, devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.
2. Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, ecc.
3. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia ed in particolare quanto indicato dal D.Lvo 81/2008 e smi in particolare nell'allegato IV - requisiti dei luoghi di lavoro - a cui si rimanda nella sua interezza nonché a quanto contenuto nella CRV 13/1997 ; per i depositi o magazzini non presidiati con superficie in pianta superiore a 200 mq. è comunque obbligatorio un servizio igienico avente le dimensioni minime di cui alla C.R.V. 13/97.
4. Per le attività in oggetto al presente articolo si rimanda alla Circolare n° 13 del 1 luglio 1997 del Dipartimento per l'igiene pubblica della Regione Veneto che definisce i criteri generali per la valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario.
5. Per le altezze, la cubatura e la superficie si richiama il rispetto dell'art. 12 dell'allegato IV del D.Lvo 81/2008.
6. Il comma 3 bis dell'art. 5 del DPR 380/2001 (introdotto dal D.Lvo 222/2016) dispone che: - Restano ferme le disposizioni in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro di cui all'art. 67 del D.lgs 9/04/2008 n. 81. – pertanto permane a carico del datore di lavoro l'onere di effettuare, per tramite del SUAP in materia telematica, la Notifica allo SPISAL, all'Organo di vigilanza competente per territorio. La comunicazione deve essere fatta compilando il modello approvato con DM 18/04/2014.

f. Studi medici ed ambulatori

1. I requisiti igienico-sanitari per gli studi medici ed ambulatori sono i seguenti:
SALA D'ATTESA (senza permanenza continua di personale paramedico e/o amministrativo):
 - superficie minima del locale: mq. 9,00;
 - altezza minima del locale: mq. 2,70;
 - deve essere garantito il rapporto superficie finestrata apribile pari a 1/8 della superficie del pavimento;
 - pavimenti facilmente lavabili e disinfettabili;
 - pareti tinteggiate con pittura lavabile.

SERVIZIO IGIENICO

- tale locale deve essere preceduto da anti-WC e deve essere accessibile da parte dei pazienti direttamente dalla data d'attesa;
- altezza minima consentita pari a ml. 2,40;
- il locale WC, preceduto dall'anti WC, deve essere dotato di lavandino con acqua calda e fredda, distributore di sapone liquido e asciugamani a perdere, tazza WC;
- il pavimento deve risultare facilmente lavabile e disinfettabile;
- le pareti devono essere piastrellate e/o rivestite di materiale lavabile fino a ml. 2,00 minimo dal pavimento;
-



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

STUDIO MEDICO

- superficie minima del locale: mq. 9,00;
- altezza minima del locale: ml. 2,70;
- superficie finestrata apribile dall'esterno pari a 1 /8 della superficie del pavimento;
- pavimento facilmente lavabile e disinfettabile;
- pareti lavabili impermeabili e disinfettabili a tutt'altezza del locale;
- lo studio deve essere dotato di lavabo a comando non manuale
- allo studio medico dovrà essere garantita l'accessibilità ai disabili tramite abbattimento di eventuali barriere architettoniche (L. 13/1989, D.M. 236/1989 e/o D.Lvo 503/1996, DGRV 1428/2011 e smi).

Art. 49 - Impianti al servizio dell'agricoltura/ allevamento

Riferimenti normativi

- DGRV 3178/2004,
- DGRV 1835/2016

1. I ricoveri per gli animali devono essere areati e ben illuminati. L'areazione deve essere assicurata con sistemi o naturali o artificiali e garantire un adeguato livello di benessere per le specie allevate.

2. Il pavimento dei ricoveri animali, qualora continuo e non fessurato, deve essere uniforme, lavabile ed impermeabile, con inclinazione adeguata per favorire il deflusso dei liquami ed acque di lavaggio verso apposite canalette, che adducano i liquami all'esterno in apposite vasche di raccolta. Qualora di tipo fessurato, le larghezze dei travetti e delle fessurazioni devono essere conformi a quanto specificatamente previsto nelle normative in tema di benessere per le singole specie.

3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiali di facile lavaggio e disinfezione.

4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

L'accumulo temporaneo di letame non è ammesso a distanza inferiore a:

- a) 5 metri dalle scoline;
- b) 20 m dalle abitazioni sparse;
- c) in prossimità dei centri abitati, e comunque nel rispetto delle distanze minime previste dal presente comma;
- d) 5 m dalle strade statali e/o provinciali e/o comunali;
- e) 30 m dalle sponde dei corsi d'acqua superficiali;
- f) 40 m dalle sponde dei laghi, dall'inizio dell'arenile per le acque marino-costiere e di transizione, nonché delle zone umide individuate ai sensi della Convenzione di Ramsar del 2 febbraio 1971.

5. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi, le strutture agricolo-produttive nel caso in cui superino il carico zootecnico indicato dalla DGRV 3178/2004 e smi, nonché i manufatti costituenti impianti per la produzione di energia alimentati da biomasse e biogas, debbono rispettare le distanze precisate nella DGRV 856/2012. Con il presente regolamento si estende l'applicazione della DGRV 856/2012 anche per le strutture agricole produttive che rientrano nella classe 1 così definita nella delibera citata, in funzione del peso vivo medio e della tipologia d'allevamento.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

6. Le concimaie debbono avere fondo e pareti lisce ed impermeabili, e, ove il terreno non sia perfettamente piano, debbono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.
7. Le vasche di stoccaggio liquame e le concimaie debbono essere realizzate secondo i criteri stabiliti dalla DGRV 1835/2016 e smi (a seguito DM PAAF 18.2.2016).
8. Per le caratteristiche dello stoccaggio a servizio di piccoli allevamenti famigliari si rimanda al Decreto n. 134 del 21/04/2008: Programma d'azione per le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola: DGRV 7 agosto 2006, n.2495, articolo 2, comma 1, lettera q).
9. Per le distanze dalle vasche di stoccaggio e concimaie dai confini di proprietà, da abitazioni di terzi, dai limiti della zona agricola, dalle residenze civili sparse e concentrate (centri abitati) si fa riferimento alla DGRV 856/2012. Con il presente regolamento si estende l' applicazione della DGRV 856/2012 anche per le strutture agricole produttive che rientrano nella classe 1 così definita nella delibera citata, in funzione del peso vivo medio e della tipologia d'allevamento.
10. Nel caso di "piccoli allevamenti di tipo familiare" definiti nel Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente n. 134 del 21 aprile 2008 come segue: "... sono insediamenti aventi come scopo il consumo familiare, con consistenza zootecnica complessiva inferiore ai 100 capi per le varie specie di piccoli animali da cortile e meno di 0,5 t di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ovicapri, ecc.), con un massimo di 1 t di peso vivo complessivo;”, sino alla eventuale normazione da parte regionale o altra determinazione comunale, si applica il seguente regime delle distanze:

DISTANZE ALLEVAMENTO

- dai confini di proprietà: ml 15, salvo utilizzo di fabbricati preesistenti e già adibiti ad allevamento
- dai limiti della zona agricola ml 50
- dalle residenze civili sparse ml 50
- dalle residenze concentrate ml 50

Le suddette distanze, in particolare per gli allevamenti che ricadono nei centri abitati e/o in zone residenziali, vanno verificate e coordinate con il “Regolamento di tutela degli animali e norme di Polizia Veterinaria”, se approvato.

Alle distanze come sopra prospettate potranno essere applicate specifiche deroghe, valutate di volta in volta su idonea richiesta dell'allevatore, e collegate a particolari soluzioni tecnologiche e/gestionali che rendono il piccolo allevamento familiare ancor meno impattante dal punto di vista ambientale.

11. Per le distanze fra i nuovi allevamenti avicoli e suinicoli ai fini della biosicurezza per l'influenza aviaria, nel caso sia richiesta la deroga alle distanze minime fra gli allevamenti, va prodotta la VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE E SANITARIA PER NUOVI ALLEVAMENTI AVICOLI, così come previsto dal DM 30/05/2023 -Allegato A, e dalla DGRV 1548 del 12/12/2023 “Aggiornamento delle misure di prevenzione e controllo dell'influenza aviaria da attuare nella Regione Veneto”. Nel caso invece che non sia prevista la deroga sulle distanze tra allevamenti avicoli e suinicoli, la compatibilità ambientale e sanitaria viene validata tramite autocertificazione da parte del tecnico professionista, rientrando tale verifica nell'ambito del procedimento di cui al DPR 380/2001 e come stabilito dal D.Lvo 222/2016.

12. Impianti di biogas e distanze: secondo la disciplina introdotta dal DM 30/05/2023:

-per i nuovi insediamenti produttivi avicoli, la distanza da un pre-esistente impianto di biogas che riceve o utilizza pollina non può essere inferiore a 500 metri;



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

-per i nuovo impianti di biogas che ricevono o utilizzano pollina la distanza da un pre-esistente impianto produttivo avicolo non può essere inferiore a 500 metri.

13. Per gli allevamenti avicoli di consistenza superiore ai 40.000 capi e per quelli suinicoli con consistenza superiore ai 2000 suini da ingrasso o 750 posti / scrofe a dovrà essere assicurato il rispetto delle condizioni di allevamento di cui alla DECISIONE DI ESECUZIONE (UE) 2017/302 DELLA COMMISSIONE del 15 febbraio 2017 che stabilisce le conclusioni sulle migliori tecniche disponibili (BAT) concernenti l'allevamento intensivo di pollame o di suini, ai sensi della direttiva 2010/75/UE del Parlamento europeo e del Consiglio [notificata con il numero C(2017) 688] (Testo rilevante ai fini del SEE).

ART. 50 - Disposizioni per gli edifici residenziali nelle zone agricole

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

- *Norme Tecniche Attuative del PRG/PI*

1. Per gli edifici residenziali nelle zone destinate agli usi agricoli si prescrive l'osservanza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali precisate nello strumento urbanistico comunale.
2. Si prescrive inoltre per gli edifici residenziali l'osservanza di tutte le norme esposte nel presente Regolamento.
3. Non sono consentiti locali ad uso residenziale, in aderenza a locali ad uso stalla, ricoveri di animali, fienili, granai, se non preesistenti.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

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

Art. 51 – Strade

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

- *D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, art. 23 e s.m.i.*
- *D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.*
- *D.M. 5 novembre 2001, n. 6792*
- *Norme Tecniche Operative (NTO)*

1. Il progetto edilizio o urbanistico deve assicurare adeguate caratteristiche prestazionali alle opere stradali secondo i seguenti principi:
 - a. Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante degli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Codice della Strada: esse faranno riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal D.M. 05/11/2001 – norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.
 - b. Negli interventi attuati entro i centri abitati su strade ed accessi privati che, pur non essendo individuati e classificati, siano a servizio di un numero di unità immobiliari superiore a cinque a prescindere dalla relativa destinazione d'uso, le caratteristiche e le dimensioni delle strade di distribuzione residenziali dovranno fare riferimento a quelle stabilite per le strade di categoria F in ambito urbano.
 - c. Nelle aree produttive la larghezza della corsia nelle strade di distribuzione non deve essere inferiore a m 3,50.
 - d. Nel caso di interventi urbanistici ed edilizi attuati a mezzo di intervento edilizio diretto o Piano Urbanistico Attuativo comunque denominato che interessino il sistema della viabilità (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 specifici parametri in relazione alle diverse categorie di strada.
2. Sono interventi di ristrutturazione viaria:
 - 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...
3. Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a m 12 per i tessuti residenziali e m 25 per i tessuti ove insistono attività produttive.
4. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. 13/89 e dei D.M. n. 236/89 e n. 503/96, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

5. Le pavimentazioni delle strade vanno realizzate 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 concordato con l'Amministrazione Comunale.
6. Per ambiti e progettazioni specifiche possono essere utilizzati: materiale lapideo o masselli in calcestruzzo (preferibilmente di forma e colore appositamente indicati per ambientazioni di carattere storico).

Art. 52 – Portici pubblici o privati di uso pubblico

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

- *strumento urbanistico Comunale*

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. 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 spazi portici o passaggi coperti.
2. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
3. Si distinguono due tipi fondamentali di portico: quello corrispondente al marciapiede, e laterale a strada di traffico veicolare o pedonale e separato da essa da pilastri (tipo A) o quello con colonne di uso chiaramente privato, in quanto di uso primario dei condomini (tipo B).
4. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario per entrambi i tipi di portico; per il tipo A sono a carico del Comune le opere di manutenzione relative al piano di calpestio.
5. Il Responsabile del servizio fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
6. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal comune, per il tipo A.
7. Al Comune spetta la manutenzione dell'impianto di illuminazione e degli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica, per il tipo A.
8. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
9. L'ampiezza dei portici misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro di eventuali vetrine di fondo, non può essere minore a ml. 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,70 per il tipo A, e ml. 2,40 per il tipo B.
10. Per i portici di tipo B) e dunque privati, nei limiti di superficie previsti dal precedente art. 17, lett. e), gli elementi portanti verticali non potranno essere posti a distanza inferiore a ml 1,50 dal confine di proprietà e a distanza inferiore a ml 3,00 in caso di affacciamento su strade, salvo il caso di allineamento con fabbricati già esistenti ad una distanza minore e questo in deroga al distacco dei fabbricati, in quanto non costituenti superficie coperta e volume.
11. Lo sporto della cornice di copertura del portico, nel caso sopra previsto (con elementi portanti verticali posti a 1,50 ml dal confine), non potrà essere superiore a cm. 50.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

12. Nel caso di portici che superino i limiti di superficie previsti dal precedente art. 17, lett. e) e che pertanto costituiscono sia superficie coperta che volume, gli stessi saranno considerati come nuove costruzioni ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, pertanto soggetti al rilascio di permesso di costruire e dovranno riferirsi ai parametri delle zone dove ricadono.
13. La copertura dei portici, che dovranno essere realizzati sempre in aderenza con almeno un lato ad un'edificio esistente, dovrà essere preferibilmente realizzata con materiali analoghi a quelli della copertura del fabbricato al quale il portico è addossato.
14. E' consentito il tamponamento delle pareti libere con pannelli grigliati dello stesso materiale della struttura, con schermature frangisole in materiale leggero o ancora con siepi. In ogni caso tali soluzioni non devono costituire pregiudizio per la visibilità degli automezzi circolanti su strada.

Art. 53 - Piste ciclabili

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

- DLgs n. 285/92 e relativo regolamento e ss.mm.ii., L. R 39/91.

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e rispettate le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente.
2. I tracciati ciclabili, per quanto tecnicamente possibile, devono essere orientati a favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.
3. Le dimensioni ed il calibro, nel rispetto delle suddette prescrizioni, deve tenere conto della gerarchia degli assi viari e del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.
4. I percorsi della viabilità ciclabile, qualora indicati nelle planimetrie dello strumento di pianificazione, costituiscono una maglia coerente con i principali flussi della mobilità urbana e realizzabile anche per stralci.
5. Dette infrastrutture dovranno avere larghezza minima pari a m 1,50 se per un solo senso di marcia e m 2,50 se bidirezionale in ogni caso adeguarsi alle norme tecniche di rango superiore. [la larghezza minima può solo essere aumentata rispetto ai valori qui indicati]
6. 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 ss.mm.ii.
7. I percorsi ciclabili e/o ciclopedonali possono essere autonomi, se separati dalla viabilità motorizzata a mezzo di aiuole, fossati, zone verdi, separatori ecc.. ovvero percorsi a bordo strada quando individuati da apposita segnaletica sulla carreggiata stradale.
8. Nelle aree urbane è comunque suggerita o preferibile la soluzione del percorso ciclopedonale separato dalla sede veicolare a mezzo di una fascia sistemata a verde o con alberature.
9. Nella progettazione e realizzazione delle ciclopiste pedonali 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 e dei servizi presenti nell'area.
10. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.
11. Le opere suddette debbono comunque essere conformi a quanto disposto dalla LR 39/91.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

12. Le presenti disposizioni integrano quelle contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del vigente strumento urbanistico.

Art. 54 – Aree a parcheggio

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

- L. 765/1967 art. 18 e ss.mm.ii,

D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii

A. PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

1. I parcheggi devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra. I parcheggi scoperti devono essere sempre alberati, nel rispetto delle direttive e prescrizioni fornite dal prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, ponendo a dimora essenze appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili.
2. Il Comune potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche.
3. Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20 e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno-disabili.
4. Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a m 6,00.
5. Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali per cui gli spazi a parcheggio in linea non possono essere posizionati a distanza inferiore a m 6,00 dall'intersezione misurata dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale.
6. Tutti i parcheggi devono essere progettati e realizzati in maniera tale che non sia possibile, in uscita dal parcheggio, la manovra in retromarcia nel flusso della viabilità. Soluzioni diverse possono essere valutate nel caso di strade a fondo cieco o per situazioni particolari valutati dall'U.T..
7. I posti di stazionamento devono essere evidenziati e identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.
8. 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 versanti.

B. PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. Ogni singola unità edilizia deve disporre di una superficie destinata a parcheggio ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto oppure anche in aree non appartenenti al lotto di intervento, ma comunque posto ad una distanza tale da servire al lotto stesso, insistenti in un ambito territoriale il cui diametro non deve superare m 300 individuando come centro il fabbricato generatore del fabbisogno di posti auto, con la creazione di apposito vincolo pertinenziale. Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

2. Nel caso di alloggi con superficie utile superiore a mq 42, deve essere garantita la realizzazione di un posto auto per una superficie complessiva non inferiore a mq 15 per ogni singola unità immobiliare: nel computo vanno comprese le aree di manovra nella misura pari al 20 % del totale. Possono essere ricavati nella stessa costruzione o all'interno del lotto di pertinenza.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, lett. d, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii., compreso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, nonché negli interventi dove è previsto il cambio di destinazione d'uso che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, restano subordinati al reperimento degli spazi a parcheggio in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 10,00 mc di costruzione soggetta a ristrutturazione, esclusivamente per le unità realizzate in aggiunta a quelli esistenti, anche in aree che non fanno parte del lotto ma comunque insistenti in un ambito territoriale il cui diametro non deve superare m 300 individuando come centro il fabbricato generatore del fabbisogno di posti auto con la creazione di apposito vincolo pertinenziale.
4. Nelle aree di pregio storico, qualora non sia possibile il reperimento degli spazi per parcheggi pertinentziali, l'intervento è consentito solo subordinandolo al previo pagamento all'Amministrazione comunale di una somma pari al valore di una equivalente area adibita a parcheggio da determinare secondo apposite specifiche stabilite con deliberazione della Giunta Comunale.
5. Il parcheggio può essere realizzato in area scoperta o coperta.
6. Potranno essere previsti aree a parcheggio di uso pubblico il cui uso è subordinato da apposita convenzione da sottoscrivere a favore dell'Amministrazione Comunale che ne vincola la destinazione d'uso nonché la durata. La convenzione dovrà inoltre contenere adeguati elaborati grafici che individuano le aree soggette a vincolo.
7. Per le attività diverse da quelle residenziali viene fatto riferimento alle specifiche normative vigenti; pertanto a tali attività non si applicano i dimensionamenti previsti dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122.

Art. 55- Piazze e aree pedonalizzate

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

- L. 765/1967 art. 18 e ss.mm.ii, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii

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 la 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 delimitati sui lati da elementi (edifici, muri) correttamente dimensionati in base all'ampiezza dello spazio aperto ed organizzati in maniera da permettere diversi usi grazie alla collocazione adeguata delle sedute, dell'illuminazione, del verde e dell'arredo: si dovranno configurare spazi di aggregazione, di passaggio, zone di sosta ecc..
3. I flussi del traffico veicolare generalmente 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 raccomanda l'assenza, o la riduzione al



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

minimo (max 2,50 cm) dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali antisdrucchiolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare discontinuità e non è ammessa la presenza di avvallamenti e deformazioni tali da determinare gravi danni funzionali ed estetici.

5. La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l'acqua in determinati punti di raccolta: caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.
6. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabici, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc..) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, la scelta degli elementi di arredo va concordata con l'amministrazione comunale.
7. La pavimentazione dei percorsi viene realizzata in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di barriere architettoniche.
8. Le panchine e i sedili sono disposti in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire occasioni di aggregazione, incontri e la conversazione.

Art. 56 – Aree pedonali e marciapiedi

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, art. 23 e s.m.i.
- D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.

1. Tutte le vie di nuova formazione, con esclusione della viabilità sovracomunale, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente regolamento ed alle norme in materia di abbattimento 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 pedonale.
3. Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione, attraverso 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.
4. I marciapiedi, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di m 1,50 e comunque nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione (e ss.mm.ii.) oltre che della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
5. In area urbana, laddove sia prevalente la presenza di fronti commerciali e/o direzionali e la dimensione degli spazi stradali esistenti o di progetto lo consenta, la larghezza minima del marciapiede dovrà essere di m 2,50. I marciapiedi potranno comunque essere sostituiti, qualora tecnicamente ammissibile, da percorsi porticati pubblici o di uso pubblico.
6. 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



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

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 realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e ss.mm.ii..

7. Lungo i marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le

occasioni di restringimento del flusso pedonale, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

8. Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.) cassette del servizio postale pensiline di attesa autobus, bagni pubblici, armadietti tecnologici, ecc. nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni derivanti da specifici regolamenti afferenti alla composizione dell'arredo urbano, oltre a prescrizioni derivanti dall'applicazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
9. Gli elementi di arredo urbano non devono in ogni caso costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
10. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.
11. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
12. Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.
13. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa dev'essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

Art. 57 – Passi carrai ed uscite per autorimesse

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

- *D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, art. 23 e s.m.i.*
- *D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.*

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dalle norme di rango locale, oltre che da regolamentazione di enti competenti e gerarchicamente sovraordinati.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

2. Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tutte le rampe devono terminare almeno a m 3,00 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o uso pubblico. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole con caratteristiche di rugosità tali da consentire la risalita anche in condizioni atmosferiche avverse (pioggia, neve, ghiaccio, etc.)
3. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a m 3,00 se rettilinee e a m 3,50 negli altri casi. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a m 4,50 per le autorimesse di grandi dimensioni, se previste per doppio senso di marcia, salvo diverse disposizioni emanate di concerto con gli enti preposti. E' facoltà vietare la realizzazione di rampe che comportino particolare pregiudizio al sistema ambientale, in particolare negli ambiti rurali.
4. All'uscita della rampa, prima dell'immissione sulla strada pubblica o d'uso pubblico, deve essere previsto un tratto orizzontale e rettilineo lungo almeno 3 m, salvo che motivi di tutela degli immobili di valore documentale non ne impediscano la formazione.

Art. 58 – Chioschi/dehors su suolo pubblico

Riferimenti normativi

- *D.Lgs 42/2004 e smi.*

1. I chioschi sono manufatti rimovibili in metallo e vetri con copertura in lamiera di metallo, in rame o colorata di verde scuro, di forma regolare, con possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.
2. I chioschi devono corrispondere a criteri di decoro urbano ed inserirsi armonicamente con l'ambiente circostante. La loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali del reale flusso pedonale. I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno nel qual caso devono essere corredati di uno scivolo adeguatamente posizionato da non interferire con il pubblico passaggio. In ogni caso l'area antistante il chiosco dovrà avere larghezza nel senso della circolazione ciclo pedonale pari ad almeno m 2,00.
3. La forma dei chioschi, i modi costruttivi e gli arredi devono essere, per materiale e colore, coerenti con il contesto in cui si inseriscono. Essi devono essere semplicemente appoggiati al terreno o su una base che non emerga dal pavimento. Gli elementi tecnici, come per esempio i condizionatori, devono essere inseriti in modo tale da non arrecare disturbo o impatto estetico.
4. Nei chioschi esistenti, qualora non sia tecnicamente possibile l'inserimento degli elementi tecnici al loro interno, questi ultimi possono essere installati all'esterno a condizione di ridurre al minimo l'impatto visivo, anche mediante schermature.
5. Per l'installazione di tali strutture è possibile procedere direttamente con la richiesta di occupazione suolo pubblico. All'atto della rimozione di tali manufatti, il titolare della concessione, dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia ed eventuale rifacimento parziale o totale della pavimentazione sottostante, nel caso in cui la stessa presentasse un pur minimo danneggiamento.
6. La superficie dei chioschi non dovrà avere una superficie superiore a 15 mq, comprensiva di eventuali portici, aggetti ed apparecchiature tecniche.
7. La collocazione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate di autobus previste dal Codice della Strada, e comunque non inferiore a 15,00 ml..



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

8. I chioschi devono essere realizzati con strutture facilmente smontabili e di palese amovibilità nel rispetto delle norme di sicurezza, impatto acustico e luminoso ecc..
9. Il dehors è costituito da un insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
10. Il dehors può essere aperto, semichiuso o chiuso:
 - è aperto quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non le fioriere;
 - è semichiuso o chiuso quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto.
11. Il dehors è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; è permanente se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per l'intero anno solare.
12. Qualora tali manufatti vengono installati in ambiti sottoposti a vincolo di bene culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..
13. Qualora installati in area pubblica, tali strutture dovranno essere preliminarmente convenzionate/concordate con l'amministrazione comunale.

Art. 59 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni ed allineamento degli edifici in fregio alle strade.

Riferimenti normativi

- *D.P.R. 380/2001 e s.m.i.*

1. 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 ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.
2. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi debbono in ogni caso 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.
3. I fabbricati che devono sorgere in fregio a vie esistenti dovranno osservare l'arretramento minimo previsto dallo strumento urbanistico vigente.
4. Ove esistono costruzioni allineate in modo tale da costituire una caratteristica architettonica o ambientale il Responsabile dei Servizi potrà imporre alle nuove costruzioni un arretramento maggiore o minore da quello minimo indicato dallo strumento urbanistico e ciò fino all'allineamento già in atto.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 60 - Filo stradale, marciapiedi, banchine ecc

Riferimenti normativi

- *D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285, "Nuovo codice della strada", D.M. 1404/68*

1. Qualora lungo la strada esistano marciapiedi, banchine, percorsi pedonali e ciclabili e qualsiasi altra struttura così come definita all'art. 2 del D.M. 1404/68, dovranno essere computati per determinare la larghezza della strada, ai fini delle distanze da rispettare per l'edificazione.

Art. 61 - costruzioni poste in arretramento dalla linea della strada e arretramenti obbligatori

Riferimenti normativi

D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285, "Nuovo codice della strada", D.P.R. n. 495/92

1. I fabbricati che devono sorgere in fregio a vie esistenti dovranno osservare l'arretramento minimo previsto dallo strumento urbanistico;
2. Ove esistono costruzioni allineate in modo tale da costituire una caratteristica architettonica o ambientale il Responsabile del Servizio, potrà imporre alle nuove costruzioni un arretramento maggiore o minore da quello minimo indicato dallo strumento urbanistico e ciò fino all'allineamento già in atto.

Art. 62 --edifici non fronteggianti spazi pubblici

Riferimenti normativi

-D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285, "Nuovo codice della strada", D.P.R. n. 495/92

1.
Nel caso di arretramento del fabbricato dalla linea della strada, dovranno adottarsi tutti i provvedimenti per evitare che rimangano scoperti muri nudi di frontespizio, risolvendo adeguatamente il raccordo con i fianchi delle case contigue che per effetto dell'arretramento rimangono esposti alla pubblica vista.
2. Chi fabbrica in arretramento, rispetto alla linea stradale, deve mantenere la facciata parallela a detta linea.
3. E' facoltà del Responsabile del Servizio, e nel rispetto dei concetti informativi dello strumento urbanistico, di consentire caso per caso un diverso arretramento. Il proprietario dovrà provvedere ad una decorosa sistemazione della zona antistante la fronte arretrata.
4. E' ammessa la costruzione di recinzione sul confine del suolo pubblico, costruita nei termini stabiliti dallo strumento urbanistico.
5. Lungo le strade statali e provinciali, anche nei tronchi interni agli abitati, tutte le costruzioni ed i muri di cinta devono osservare gli arretramenti fissati dallo strumento urbanistico o quelli stabiliti dal D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni.
6. Fuori del perimetro del centro abitato così come individuato dal Nuovo Codice della Strada e D.P.R. 495/92, devono osservarsi nella edificazione le distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal filo stradale, come descritto al precedente articolo, salvo diversa indicazione contenuta nelle tavole dello strumento urbanistico.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

7. Per le recinzioni ricadenti su viabilità arterie, ecc. di proprietà e/o competenza di enti diversi dell'Amministrazione Comunale dovrà esserne richiesto nulla-osta preventivo.

Art. 63 – Recinzioni

Riferimenti normativi

- *D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285, "Nuovo codice della strada"*
- *D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"*

1. Le recinzioni degli spazi privati sono vietate nei casi in cui la loro realizzazione, per uso e forma dei materiali, possa deturpare le caratteristiche di pregio del sistema ambientale e la continuità degli spazi aperti, dei con di visuale, delle aree boscate, delle fasce di rispetto e, in particolare, di protezione dei corsi d'acqua.
2. Per le recinzioni delle aree private non in zone agricole valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, etc. e non superare l'altezza di ml. 1,50, dei quali max 0,50 in muratura piena, misurata dalla quota media del piano stradale per i lati prospettanti su aree pubbliche e ml. 1,80 per gli altri confini interni misurati dal piano di campagna. Il Responsabile del servizio per motivi di visibilità o sicurezza stradale, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni diverse o soluzioni architettoniche unitarie o richiedere l'allineamento planimetrico in arretramento con le recinzioni esistenti; è ammessa deroga alle altezze nel caso di recinzioni di nuclei a progettazione urbanistico-architettonica unitaria superiori alle 5 (cinque) unità;
 - b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita l'altezza massima di ml. 3,00, con muro pieno in caso di arretramento di ml. 5,00 dalla strada; e di ml. 1,50 negli altri casi;
 - c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensioni e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.
 - d) Per tutte le zone residenziali ed agricole, non sono ammesse recinzioni con sommità taglienti (vetri e similari)
 - e) Saranno consentite maggiori altezze, e comunque non superiori a ml. 3,00, per pilastri, cancelli, ingressi ecc..
3. In ambito rurale le recinzioni in rete metallica o in muratura con sovrastante ringhiera saranno ammesse solamente come conterminazione dei lotti di pertinenza degli edifici. In tal caso l'altezza non potrà superare m 1,50 o comunque quella delle recinzioni adiacenti.

Nel contesto delle aree agricole ove l'edificazione si presenta rada e ove prevale una forte caratterizzazione della ruralità, presentando connotazioni particolarmente sensibili sotto il profilo paesaggistico-ambientale, sarà invece possibile realizzare le recinzioni esclusivamente con rete metallica su pali di legno, o con staccionata in legno che non ostruisca la visuale, o con siepi con una altezza massima di ml. 1,50 dal piano campagna. Qualora sussistano dislivelli, l'altezza massima della recinzione va calcolata tra la linea di terra, posta a quota superiore rispetto al terreno sottostante, ed il filo esterno della recinzione. Il muro di contenimento del terreno non va conteggiato nella determinazione dell'altezza massima.

4. Sono fatte salve le prescrizioni contenute a riguardo nel Codice della Strada.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

-
5. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellule, devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

Art. 64 – Numeri civici

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

- *Presente articolo*
 - *D.P.R. 30 maggio 1989, n. 223, art. 43*
1. Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, facendo apporre l'indicatore del numero assegnato.
 2. È riservata, comunque, al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa, a totale carico dell'Ente.
 3. In caso di demolizione dei fabbricati che non verranno più costruiti o di chiusura di porte esterne, il proprietario deve notificare al Responsabile Area Tecnica, entro otto giorni, il numero od i numeri civici che vengono così ad essere aboliti.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

CAPO III– Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente

Art. 65 – Tutela del suolo e del sottosuolo

Riferimenti normativi

- *Regio Decreto 8 maggio 1904, n. 368*
- *Regio Decreto 5 luglio 1904, n. 523*
- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 65*
- *D.M. 17 gennaio 2018, Aggiornamento delle “Norme tecniche per le costruzioni”*
- *Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.*
- *D.G.R.V. 10 maggio 2006, n. 1322 e s.m.i.*
- *Regolamenti e direttive da parte degli Enti gestori delle reti e/o dei corpi ricettori*
- *O.P.C.M. 18 ottobre 2017, n. 3621 “Interventi urgenti di protezione civile diretti a fronteggiare i danni conseguenti agli eccezionali eventi meteorologici che hanno interessato parte del territorio della Regione Veneto nel giorno 26 settembre 2007”*
- *Ordinanza 22 gennaio 2008, n. 3 del Commissario delegato per emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007*
- *Regolamento Comunale per la difesa dell’assetto idraulico del territorio*
- *Delibera di G.R. n. 2948 del 06.10.2009.*

1. Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso le seguenti azioni:
 - a) lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle reflue attuato attraverso il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche, secondo quanto previsto dal regolamento di fognatura vigente.
 - b) il perseguimento della possibilità di assorbire le acque meteoriche all'interno delle aree scoperte private, diminuendo la quota da smaltire tramite pubblica fognatura, mediante il conseguimento di indici di permeabilità il più elevati possibile e dell'uso privilegiato di materiali di pavimentazione semipermeabili in luogo di quelli impermeabili: a tal fine nelle nuove costruzioni dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 30 % della superficie fondiaria, e, nelle ristrutturazioni di edifici esistenti, il mantenimento delle superfici permeabili esistenti, salvo giustificati motivi di impedimento. In presenza di piani interrati estesi all'esterno del sedime dei fabbricati emergenti, l'estradosso del solaio di copertura di tali piani deve essere posto ad almeno cm 35 sotto il piano di campagna e ricoperto, fino alla quota del piano campagna stesso, di terreno vegetale seminato a tappeto erboso od attrezzato a giardino, ad esclusione degli spazi strettamente necessari ai percorsi pedonali e carrai o alle zone di sosta delle autovetture, che dovranno comunque risultare permeabili).
2. Ove possibile, fermo restando il precedente comma 1, lett. a), le acque meteoriche devono essere convogliate in fossati o canali di scolo oppure recuperate attraverso il convogliamento delle stesse in cisterne impermeabili, per usi domestici di tipo non alimentare.
3. La tutela del suolo trova altresì riferimento nel vigente Regolamento Comunale di polizia urbana approvato con delibera di C.C. e nelle norme di legge sulla bonifica dei suoli e nel Regolamento Comunale per la gestione dei rifiuti urbani approvato con delibera di C.C.
4. Dovrà essere rispettato quanto previsto dalla Delibera di G.R. n. 2948 del 06.10.2009 (linee guida per la valutazione di compatibilità idraulica)



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

Art. 66 – Reti tecnologiche

1. Per i seguenti servizi: approvvigionamento idrico, raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati, distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas, si rimanda alla carta dei servizi dei gestori dei servizi.

2. Telecomunicazioni ad uso pubblico:

1. Per impianto per il servizio di telefonia mobile o stazione radiobase (SRB) si intende un manufatto composto da un sistema di antenne, da una centralina dotata dei relativi quadri elettrici, dagli apparati di trasmissione e dall'eventuale sistema di condizionamento dell'aria.
2. Qualora tali strutture comportino la realizzazione di pali o tralicci, siano essi costituiti da manufatti emergenti dalla copertura degli edifici, ovvero da manufatti indipendenti collocati a terra, sono soggetti ad autorizzazione unica comprensiva del permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nonché dell'autorizzazione all'installazione di cui all'art. 87 del D.Lgs. 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche".
3. Al fine di razionalizzare il numero degli impianti necessari allo sviluppo delle reti di telefonia mobile, nonché di garantire le esigenze di una corretta programmazione delle modifiche al territorio, di rispetto delle aree aventi particolari pregi e dei valori ambientali e di tutela dei culturali e di salvaguardia della salute, della sanità e dell'igiene, la realizzazione di nuovi impianti radioelettrici avverrà nei siti individuati sulla base e nel rispetto dei criteri stabiliti dall'apposito regolamento comunale (se esistente) utilizzando prioritariamente le strutture già esistenti (cositing). Sono classificati come siti sensibili gli edifici con destinazione ad asilo, scuola, ospedale, casa di cura e inoltre, parchi e aree per il gioco e lo sport e spazi adibiti all'infanzia in generale; nei suddetti siti e nelle aree di pertinenza non è consentita l'installazione di impianti radioelettrici.
4. Gli impianti emittenti radiobase per telefonia con una potenza netta di emissione superiore a 150 Watt, fatti salvi gli impianti in uso alle forze dell'ordine, del pronto intervento e della protezione civile, dovranno essere localizzati, salvo diversa previsione dello strumento urbanistico, al di fuori delle zone territoriali omogenee di tipo A, B, C.

Art. 67 - Ricarica di veicoli elettrici

Riferimenti normativi

D.P.R. 380/2001, D. M. S. E 26 giugno 2015

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 1-ter del D.P.R. 380/2001, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

2. La gestione delle colonnine di ricarica sarà gestita e mantenuta dal privato, anche attraverso forme convenzionate con soggetti terzi.
3. Le infrastrutture destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica costituiscono opere di urbanizzazione primaria realizzabili in tutto il territorio comunale, così come disposto dall'art. 17-sexies della Legge n. 134/2012.

Art.68 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

Riferimenti normativi

- D. Lgs. 28/2011

1. L'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione rilevanti è disposto dall'art. 11 del D. Lgs. 28/2011 e del relativo Allegato 3.
2. I progetti per la costruzione di nuovi edifici e per la ristrutturazione rilevante di edifici esistenti devono obbligatoriamente prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il rinfrescamento
3. Nelle Z.T.O. di Centro storico individuate nello strumento urbanistico dette soglie sono ridotte del 50%.

Art. 69 - Fognature

Riferimenti normativi

- L.R. 32/1996 , DGR 2042 del 02/06/1998

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (maceri, stagni, golene, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici e industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche.
2. Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni e pendenze e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.
3. In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni della autorità competente .
5. Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto e del tipo separato per acque nere e meteoriche) sono concessi nell'osservanza delle indicazioni riportate nel Regolamento dell'Ente Gestore.
6. Le reti di fognatura di piani attuativi di iniziativa privata devono essere dello stesso tipo di quelle comunali e devono essere approvate dall'Ente Gestore.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

-
7. Il Responsabile dell'U.T.C. o il responsabile Ente Gestore, ha comunque facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e criteri tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o non siano ancora perfezionati i programmi relativi, la ditta lottizzante deve prevedere nel progetto e quindi realizzare, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune, se si ipotizza che la rete pubblica sia perfezionata entro lo stesso termine del P.L., oppure impegnarsi alla costruzione a proprio carico di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario, qualora non sia possibile ipotizzare l'allacciamento alla rete pubblica entro i termini di validità del P.U.A..

AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO

8. Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire conformemente a quanto precisato dal D. Lvo 152/2006, dalle norme contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato dalla ATO.
9. Tutti gli scarichi, siano in fognatura, per subirrigazione o su corpo d'acqua superficiale debbono essere dotati di apposita autorizzazione
10. Ai sensi della L.R. 32/1996 istitutiva dell'ARPAV, nonché del DGR 2042 del 02/06/1998 in materia di autorizzazione allo scarico nei corpi idrici, può essere richiesto il parere dell'ARPAV stesso, nel caso sia l'Ente Gestore a rilasciare l'autorizzazione.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

CAPO V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 70 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.*
- *Codice Civile*

1. Tutte le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, con riferimento ai caratteri prevalenti dell'ambiente urbano o naturale e ai valori culturali di interesse storico, architettonico e ambientale.
2. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Capo, in quanto preordinate ad un corretto inserimento degli edifici nel contesto ambientale, costituiscono necessario riferimento per la progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e per quelli di recupero degli edifici esistenti.
3. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti gli interventi necessari.
4. 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, 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.
5. Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di quelle esistenti debbono essere decorose ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
6. Qualsiasi costruzione, sia pubblica sia privata e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.
7. Nelle nuove costruzioni e negli interventi sull'esistente tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, etc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettaglio tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
8. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine così come canne di ventilazione o canalizzazioni in genere, salvo che esse non siano alloggiate in apposite canalette.
9. Anche le tubazioni dell'acqua e dei gas ed i cavi telefonici ed elettrici non dovranno essere applicati sulle pareti esterne ma entro appositi incassi o canalette, in modo tale da consentire corrette soluzioni architettoniche.
10. Il Dirigente U.T., ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, etc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, etc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali dei siti, in modo di conseguire soluzioni più corrette ed adeguate.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

11. Qualora a seguito di demolizioni o di interruzioni dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, deturpino l'ambiente urbano o aperto, è facoltà del Dirigente dell'Ufficio tecnico, di imporre ai proprietari la sistemazione o la copertura delle parti suddette.
12. Il Dirigente dell'Ufficio tecnico può, 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.
13. Il Comune può far eseguire in ogni momento ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari. Può altresì 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 delle persone. Qualora fossero accertate carenze manutentive, tali da compromettere il decoro e/o la sicurezza socio-ambientale 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.
14. In caso di inottemperanza il Comune, fatte salve le sanzioni previste per l'inosservanza delle norme dei Regolamenti Comunali, può disporre l'esecuzione d'ufficio a carico degli inadempienti, con recupero delle spese sostenute nelle forme stabilite dalla legge.
15. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n.267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

Art. 71 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

 NTO e Repertorio della qualità urbana e mitigazione ambientale

1. Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente circostante, in particolare con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.
2. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche, le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento che orna le facciate. Sono fatte salve le disposizioni previste dal Testo Unico di cui al D.Lgs.42/2004, con particolare riferimento all'art. 50.
3. Gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno, di norma, rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.
4. Gli interventi sui prospetti degli edifici dovranno adottare materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici e possibilmente agli atti vandalici o d'imbrattamento.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

5. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o, preferibilmente, sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali. 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.
6. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.
7. Per gli edifici privi di valore culturale esterni al Centro Storico, non costituiscono alterazione significativa delle facciate i seguenti interventi, non soggetti a titolo edilizio, se di modesta entità ed eseguiti in conformità alle normative vigenti, volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici:
 - a) fori di ventilazione da realizzare in facciata a filo muro o dotati di griglie di protezione di minima sporgenza e del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte;
 - b) nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciata, o all'interno di balconi e logge, o in muretti e recinzioni, a condizione che abbiano sportello a filo muro, uniformato alle finiture della facciata.

I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria.

8. La realizzazione di cappotti termici, o di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, su facciate di edifici prospicienti il suolo pubblico, qualora consentiti, deve essere estesa all'intera facciata.

Art. 72 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Comune ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.
2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Art. 73 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti, davanzali

Riferimenti normativi

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 6
- R.D. 639/1910
- Codice Civile
- NTO e Reperterorio della qualità urbana e mitigazione ambientale

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:
 - a) fino a ml. 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

- b) oltre i ml. 4,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 0,50
2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00, e senza marciapiede prospettante gli edifici, è vietato ogni oggetto sull'area stradale.
3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
- 1) *per tende davanti ad aperture*: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
 - 2) *per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi*: qualsiasi elemento da applicare alla facciata degli edifici, devono essere rispettati i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
4. Deve essere curata l'omogenità delle tende esterne.
5. I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,00, devono potersi aprire e sporgere non più di 20 cm.
6. Nelle zone di valore paesaggistico le tipologie dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.
7. La realizzazione di poggiali, balconi e degli altri oggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti, non pregiudichi l'immagine unitaria dei fronti edilizi.
8. Negli edifici dove si possono verificare nidificazioni o stabulazioni dei colombi tali da creare condizioni favorevoli ad una loro rapida proliferazione, in contrasto con l'equilibrio dell'ecosistema urbano e con la vivibilità dell'insediamento, è fatto obbligo ai proprietari e ai responsabili degli stabili di porre in essere quanto necessario per evitare l'insediamento e la nidificazione dei colombi, nel rispetto del benessere degli animali. Le cavità degli edifici utilizzate da rondoni, taccole, rapaci diurni e notturni, piccoli passeriformi, pipistrelli e gechi dovranno essere salvaguardate, mentre potrà essere scoraggiato con metodi incruenti l'insediamento dei piccioni nelle stesse.

Allineamenti

1. La progettazione delle nuove costruzioni, ivi compresi anche gli ampliamenti degli edifici esistenti, dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti, in quanto eventualmente sussistenti, o comunque riconoscibili, dei corpi di fabbrica che identifichino un preciso carattere di disegno urbano nel rispetto del DM 1444/68.
2. Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante dell'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare detto valore, attraverso adeguate soluzioni architettoniche.

Colore e ornamento delle facciate

1. In tutti gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata, si dovranno evitare le soluzioni formali e cromatiche prive di rapporto architettonico con il luogo in cui si interviene.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

2. Per interventi prospettanti luoghi pubblici (vie, piazze, slarghi, etc.), qualunque tipo di intervento dovrà interessare l'intera facciata, evitando interventi parziali, in particolare quando intendano evidenziare la frammentazione delle proprietà immobiliari.
3. I sistemi oscuranti ad avvolgibile possono essere utilizzati solo per le facciate di edifici moderni, conformemente a quanto previsto dal Prontuario della qualità urbana e mitigazione ambientale;
4. Le porte delle autorimesse vanno previste con disegno, uso di materiali, colore, che rispettino l'unitarietà della facciata, conformemente a quanto previsto dal Prontuario della qualità urbana e mitigazione ambientale;
5. I fori di ventilazione da realizzare in facciata dovranno essere muniti di griglie di protezione a filo con l'intonaco, preferibilmente con formelle in pietra.
6. I pluviali dovranno essere installati agli estremi della facciata in modo da delimitare l'unità formale e tipologica dell'edificio e non la proprietà. Grondaie e pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata, salvo il tratto di innesto al suolo che può essere realizzato in ghisa. Non è ammesso l'uso di plastica e dell'acciaio, conformemente a quanto previsto dal Prontuario della qualità urbana e mitigazione ambientale
7. Campanelli e citofoni dovranno essere ordinati ed accorpati, evitando di norma apparecchiature in alluminio, plastica o altri materiali.
8. Nelle facciate prive di elementi architettonici e decorativi dovrà essere prevista una colorazione monocroma.
9. Nelle facciate con elementi architettonici la tinteggiatura dovrà essere limitata alle sole superfici intonacate: mattoni, terrecotte e pietre non vanno tinteggiate; gli elementi architettonici di cemento in rilievo potranno essere trattati con colorazioni policrome al fine di differenziarli dal colore dall'intonaco.
10. In ogni singolo edificio le vetrine anche di più esercizi dovranno essere uniformi nei materiali costitutivi e nelle dimensioni.
11. I nuovi fori vetrina non dovranno compromettere il linguaggio architettonico del prospetto, anche nel caso siano situati all'interno dei sottoportici.
12. L'insegna deve essere progettata con la vetrina, e deve di norma far parte integrante della vetrina stessa.
13. Nel Centro Storico, le tende esterne delle abitazioni non devono mai uscire dalla proiezione del foro finestra per un massimo di cm. 30 per lato.
14. Le tende esterne riferite alle attività commerciali al piano terra non devono di norma uscire dalla proiezione del foro vetrina. In ogni singolo edificio le tende anche di più esercizi dovranno essere uniformate nella foggia e nei materiali anche se appartengono ad esercizi commerciali diversi.
15. Nel caso di tende su portico, queste sono consentite esclusivamente a caduta sul filo interno del portico.

Art. 74 – Coperture degli edifici

Riferimenti normativi

- *Norme tecniche dello strumento urbanistico*

1. Fatto salvo quanto eventualmente specificato dallo strumento urbanistico, nel costruito di interesse storico i tetti a falde devono rispettare le caratteristiche costruttive tradizionali del contesto ambientale,



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

ad eccezione dei fabbricati con caratteristiche stilistiche contemporanee o che abbiano subito ristrutturazioni che abbiano stravolto l'assetto storico dell'edificio.

2. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine nere.
3. L'inserimento di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici) sono consentiti a condizione che sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.
4. Sulle coperture piane non praticabili non è ammessa alcuna costruzione ad eccezione di:
 - a) camini, canne di ventilazione e simili;
 - b) parafulmini, antenne;
 - c) lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
 - d) eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.
5. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto.
6. Sulle coperture piane praticabili sono altresì ammesse esclusivamente strutture di arredo, quali tende da sole, pergolati, piccoli elementi accessori prefabbricati quali barbecue, fioriere, contenitori chiusi per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo, di non più di 4 mq di superficie complessiva ed altezza non superiore a 2,00 m. Gli stessi dovranno essere collocati possibilmente in posizione tale da limitarne l'impatto visivo dall'esterno. I manufatti non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate saranno soggetti alle sanzioni di cui al Titolo IV del DPR 380/2001.
7. Sono vietate i manti di copertura con materiali non tradizionali nel centro storico e fabbricati vincolati/tutelati.

Art. 75 - Illuminazione pubblica

Riferimenti normativi

- L.R. n. 17/2009.

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti con sistemi a ridotto consumo energetico secondo criteri antinquinamento luminoso, in conformità alle disposizioni della L.R. n. 17/2009.
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.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

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, nei nuovi insediamenti dovranno esser previste lampade a LED.

Art. 76 – Griglie ed intercapedini

Riferimenti normativi

- *Norme tecniche dello strumento urbanistico*

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti, in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico, è soggetto a preventiva concessione comunale ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.
2. Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi o di portici di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare, ad esclusione dei percorsi storici. Dimensioni, materiali e relative portate ed ogni altro accorgimento tecnico atto a costruire e mantenere in perfetto stato di solidità i muri portanti delle intercapedini saranno prescritte dagli Uffici competenti.
3. Le griglie da integrare nella pavimentazione devono essere realizzate con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; le stesse ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia
4. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; in caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.
5. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.
6. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.
7. 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 quello di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzioni dovranno essere realizzati a cura del concessionario.
8. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, nonché qualsiasi locale di nuova realizzazione da destinarsi ad utilizzazione abitativa deve essere isolato dall'umidità del suolo, utilizzando gli opportuni accorgimenti tecnologici in funzione delle tipologie costruttive, al fine di garantire l'isolamento della costruzione per



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

prevenire l'umidità da assorbimento capillare.

- 9 Tutti i pavimenti dei locali a contatto con il terreno devono avere il piano di calpestio isolato, anche mediante sistemi tipo 'igloo' o equivalente efficacemente aerato e ventilato.

Art. 77 – Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

Riferimenti normativi

- *Norme tecniche dello strumento urbanistico*

1. In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione di edifici è consentita l'installazione di una sola antenna radio-televisiva/parabolica centralizzata. 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. Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti commi 1) e 2), nonché a quanto prescritto al comma 3), limitatamente alle parti interessate.
5. Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione non possono essere installate a sporgere al di fuori del 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 poggioli/terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.
6. 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.
7. L'installazione di antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici su immobili sottoposti al vincolo monumentale è subordinata al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Monumentali ai sensi della Parte Seconda del Dlgs. n. 42/2004.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 78 - Serramenti esterni degli edifici

Riferimenti normativi

- *Norme tecniche dello strumento urbanistico*

1. I serramenti esterni, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura dei fori e infissi delle finestre nelle facciate degli edifici devono avere finiture cromatiche uniformi.
2. Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico.
3. Sono fatte salve le disposizioni contenute nel vigente strumento urbanistico, in particolare quanto previsto per le zone del centro storico o di interesse ambientale.

Art. 79 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

Riferimenti normativi

- *D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, art. 23 e s.m.i.*
- *D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.*
- *D.Lgs. 15 novembre 1993, n. 507 e s.m.i.*
- *D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.*
- *Norme tecniche dello strumento urbanistico*

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 l'accessibilità ai locali e i percorsi pedonali.
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. L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo non possono essere posti ad altezza inferiore a 2,20 m dal piano del marciapiede; la proiezione massima della sporgenza della tenda deve distare almeno 50 cm dal bordo esterno del marciapiede.
4. Le insegne e le scritte commerciali luminose, 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 D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, non devono ostacolare visuali panoramiche o essere impattanti con l'ambiente, né disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi della pubblica illuminazione o compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.
5. Sono fatte salve le disposizioni contenute nel "Regolamento per l'applicazione del canone per l'installazione di mezzi pubblicitari" e nel vigente strumento urbanistico.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 80 – Cartelloni pubblicitari

Riferimenti normativi

- *D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, art. 23 e s.m.i.*
 - *D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.*
 - *D.Lgs. 15 novembre 1993, n. 507 e s.m.i.*
 - *D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.*
1. La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della città 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 D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495. 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.
 2. Nelle zone del territorio comunale di interesse storico ambientale disciplinate dal PI, non è ammessa l’installazione di cartelli pubblicitari. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei e sulla vegetazione caratteristica.
 3. La regolamentazione della cartellonistica pubblicitaria trova trattazione nel relativo Regolamento “Regolamento per l’applicazione del canone per l’installazione di mezzi pubblicitari” e nel vigente strumento urbanistico.
-



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

CAPO VI – Elementi costruttivi

Art. 81 – Superamento delle barriere architettoniche

Riferimenti normativi

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., artt. 77-82
- D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici."
- L. 5 febbraio 1992, n. 104, "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate."
- D.M. 14 giugno 1989, n. 236, "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche."
- Legge 30 marzo 1971, n. 118, "Conversione in legge del D.L. 30 gennaio 1971, n. 5 e nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi civili."
- D.G.R. n. 1428 del 06 settembre 2011
- D.G.R. n. 1898 del 14 ottobre 2014

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico - edilizi devono essere redatti ed eseguiti in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali, regionali, nonché del presente regolamento.
2. In particolare negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, 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. Gli elementi di arredo urbano, edicole, chioschi, plateatici e altre tipologie di occupazione di suolo pubblico, devono essere indicati con le opportune segnalazioni e accessibili alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi, e non devono costituire impedimento od ostacolo alle stesse persone. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio in ambienti comunque a norma che "introduca nuove barriere architettoniche".
4. Per gli edifici privati non aperti al pubblico, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, gli interventi che riguardano elementi strutturali orizzontali o verticali, quali solai o scale, considerato che si tratta di opere che non possono, nel tempo, essere modificate a costi limitati, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni vigenti (di cui alla D.G.R.V. n. 1428/2011 come integrate con D.G.R.V. n. 1898/2014).
5. In tutti gli edifici di nuova costruzione, pubblici e privati aperti al pubblico, la soglia interposta tra balcone o terrazza e ambiente interno non deve presentare un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

una persona su sedia a ruote (max cm 1,0). E' vietato l'uso di porte-finestre con traversa orizzontale a pavimento di altezza tale da costituire ostacolo al moto della sedia a ruote. Almeno una porzione di balcone o terrazza, prossima alla porta-finestra, deve avere una profondità tale da consentire la manovra di rotazione della sedia a ruote. I parapetti devono consentire la visuale verso l'esterno anche alla persona seduta, garantendo contemporaneamente i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno.

6. Gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, così come definiti dalla normativa regionale vigente, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono essere adeguati, in applicazione dell'art. 82 del D.P.R. 380/2001, rispettando le prescrizioni regionali vigenti (di cui alla D.G.R.V. n. 1428/2011 come integrate con D.G.R.V. n. 1898/2014).
7. Le comunicazioni /segnalazioni di esecuzione dei lavori, modifica di destinazione d'uso di attività riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, deve obbligatoriamente essere accompagnata da dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato attestante la verifica tecnica della conformità dell'immobile alle disposizioni del presente articolo.
8. Le istanze edilizie riguardanti gli interventi di cui ai precedenti commi devono essere corredate da un elaborato grafico accompagnato da una specifica relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, oltre alla dichiarazione di conformità del progetto alla normativa vigente in materia, a firma del progettista.
9. Il Dirigente dello Sportello Unico Edilizia può accordare, anche in via preventiva, la deroga a quanto disposto precedentemente, qualora venga dimostrata l'impossibilità tecnica di rispettare tali prescrizioni o per gli interventi di miglioramento sismico o statico degli elementi strutturali. Allo scopo il professionista in una specifica relazione tecnica dovrà esporre in modo dettagliato le ragioni che impediscono il rispetto delle prescrizioni predette.
10. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs.42/04, nonché ai vincoli previsti dalla pianificazione urbanistica o da altre normative aventi le medesime finalità di tutela, qualora l'intervento edilizio non possa essere realizzato a causa del mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere ottenuta con opere provvisorie, come definite dall'art.7 del D.P.R. 164/56, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.
11. Ai sensi dell'art. 11 bis della legge regionale 14/2009 e ss.mm.ii. 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 stessa, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima utile netta (libera da corrimano) di cm 80, fatte salve diverse specifiche valutazioni ai fini della sicurezza e prevenzione incendi da parte delle autorità competenti.
12. Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli superiori a 60 cm o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio sono ricompresi nell'ambito delle attività libere e pertanto non soggetti alla presentazione di alcuna pratica edilizia.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 82 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

Riferimenti normativi

- *Dgr n. 2508 del 4 agosto 2009, L.R. 8 luglio 2009, n. 14, DM 19.02.07*

1. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesistico. E' vietata l'installazione di qualsiasi tipo di pannelli negli edifici classificati con i gradi di protezione del restauro.
2. Sugli edifici ricadenti nel Tessuto Città storica (Zona "A") del vigente strumento urbanistico e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione ristrutturazione e gradi superiori con copertura a falde, possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura; i serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico
3. Sugli altri edifici i pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti sui tetti a falda, devono essere aderenti ai tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per quanto riguarda i collettori solari gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
4. I pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, preferibilmente in modo non visibile dalla strada.
5. La realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto ad energia solare senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici debbono rispettare le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'allegato A alla Dgr n. 2508 del 4 agosto 2009 incentivi urbanistici ed edilizi per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici ai sensi dell'art. 5, comma 1 della L.R. 8 luglio 2009, n. 14 è consentita la realizzazione di impianti solari termici con un limite di 6 kW, o di impianti fotovoltaici con un limite di 6 kWp ovvero di una combinazione dei precedenti con un massimo di 6 kW. Sono considerabili pensiline o tettoie agli effetti di cui alla LR 14/09, così come disciplinato dalla circolare della regione Veneto n. 1 del 13.11.2014, le strutture sporgenti da edifici destinati ad abitazione, con esclusione delle loro pertinenze, destinate ad ospitare o sorreggere un impianto solare e/o fotovoltaico, siano esse a sbalzo o in appoggio, comunque mantenute aperte verso l'esterno. Pensiline e tettoie non possono avere altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, maggiore di 3,5 m dal piano campagna ovvero 2,5 m dal piano pavimento sul quale vengono realizzate.
6. L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato o parzialmente integrato ai sensi degli allegati 2 e 3 del DM 19.02.07..
7. Eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati sulla copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sulla struttura e devono essere diversamente ricoverati.
8. La superficie di pensilina o tettoia non computabile ai fini del conteggio volumetrico corrisponde a quella impegnata dall'impianto.
9. La superficie massima non computabile volumetricamente ai sensi della normativa in argomento non può essere maggiore di 10 mq per ogni kW e/o kWp di potenza dell'impianto, con un massimo di 60 mq.
10. La potenza massima di cui al punto 2 è riferita ad ogni singola unità abitativa.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

11. Devono essere preventivamente acquisite le eventuali ulteriori autorizzazioni o pareri (paesaggistico, screening di VIA per le aree ricadenti all'interno di aree protette ai sensi della L. 06.12.91 n°394, valutazione d'incidenza per le aree interne o limitrofe.
12. Devono essere rispettate le N.T.O. dele del presente R.E. con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito.

Art. 83 – Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza

Riferimenti normativi

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 6*
- *D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.*
- *Codice Civile*

1. Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio,
2. La copertura, anche parziale, di detti spazi con strutture pensili dovrà essere progettata in armonia con l'edificio e con lo spazio circostante, e dovrà essere realizzata e mantenuta priva di qualsivoglia chiusura laterale o frontale, tali strutture dovranno avere una sporgenza massima di ml. 1,50.
3. Negli spazi di cui sopra potranno essere posizionate strutture di arredo, esclusivamente limitate a tende da sole, pergolati, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali barbecue, caminetti all'aperto e fioriere.
4. Ai sensi art.44, comma 5 quinquies della L.R.V. n. 11/2004 nelle zone agricole è ammessa la collocazione di box e recinzioni per il ricovero di cavalli ed equini in genere privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità e che non si configurino come allevamento, possono essere installati su terreni ricadenti nel Territorio agricolo dello strumento urbanistico nel limite massimo di mq 50,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a m 2,80. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di m 25,00 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà, con esclusione della razza asinina animali che a causa del loro caratteristico verso del rugginare producono rumori molesti per cui le distanze dalla più vicina unità abitativa non di proprietà debbono essere elevate a m 50,00; per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto.
5. Box e recinzioni per addestramento cani, pensioni per cani e/o custodia diurna di cani comprensivi delle superfici necessarie per spogliatoi e W.C. per il personale addetto, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, possono essere installati su terreni ricadenti nel Territorio agricolo dello strumento urbanistico nel limite massimo di mq 30,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a m 3. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di m 20 da confini e 150 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà; per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto.

**Regolamento edilizio Comunale (REC)**

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Qualora il numero dei cani ospitati nella pensione e/o nella custodia diurna sia maggiore di 5 capi, l'attività va classificata come "allevamento zootecnico intensivo" ed assoggettata al rispetto delle distanze minime da residenze civili sparse/concentrate come previsto dalla D.G.R.V. n. 856/2012, e comunque non inferiori a quanto previsto dalla L.R.V. n. 60/1993.

6. La collocazione temporanea stagionale di tensostrutture e/o coperture pressostatiche di impianti sportivi o ricreativi non va quantificata nei parametri edilizi (superficie lorda, utile, coperta, ecc.) qualora il periodo di installazione nel corso dell'anno solare non sia superiore a 90 giorni, anche non continuativi. È in ogni caso prescritto il rispetto delle distanze minime di m 10,00 da pareti finestrate di edifici confinanti per tali opere. La realizzazione di tali opere deve essere comunque comunicata preventivamente all'Amministrazione Comunale e, qualora necessario, deve essere munita di autorizzazione paesaggistica ex D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii...
7. **L. distributori automatici per la vendita di prodotti**, regolati da speciali normative di settore (ad es. vendita di latte o pane fresco) sono soggette a C.I.L.A.
8. Qualora tali manufatti vengano installati in ambiti sottoposti a vincolo culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
9. Ad integrazione di quanto definito all'art. 3 del presente Regolamento si definiscono: gazebo, pergolati, casette da giardino e car port:
 - a) **il gazebo** è un piccolo padiglione, generalmente in legno e con copertura a cupola sostenuta da pilastri; è scomputabile dal calcolo della Superficie Coperta e dal calcolo del volume sino al limite di mq. 12,00; realizzata con elementi quali montanti e aste in acciaio / PVC / legno. La copertura può essere realizzata con teli o tavolato rivestito con tegole canadesi;



Figure: illustrazione grafica esemplificativa



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

b) per pergolati/Pompeiane/pergotende/brise/soleil, viene definita una struttura leggera, generalmente in legno, costituita da sostegni/pilastri con sovrastante orditura di travi e arcarecci, con un'altezza massima non superiore a m 3,00, misurata dalla quota più bassa del terreno circostante all'estradosso massimo della struttura. Tali manufatti, posti in aderenza a pareti dell'edificio principale o staccati con funzione di abbellimento dello stesso edificio, si devono inserire in modo armonico e, dal punto di vista estetico e delle dimensioni, in modo proporzionale rispetto all'area di pertinenza (corti e giardini esclusivi o condominiali). I travetti devono essere di modeste dimensioni così pure i pilastri e non devono essere riconducibili a manufatti stabili di uso continuativo ai fini residenziali, produttivi e commerciali (come rimesse, tettoie, portici o simili), con le seguenti caratteristiche:

- h massima 3,00 m (nel punto più alto);
- struttura orizzontale piana/inclinata;
- ammesso uno per unità abitativa;
- dimensioni massime 30,00 mq (da misurarsi considerando la superficie della proiezione della struttura);
- installazione soggetta ad attività libera (salvo quanto previsto dal D.P.R. 31/2017, allegato "A");
- distanza da confini di proprietà: 1,50 m (derogabile con consenso del confinante);
- distanza dalle strade/spazi pubblici: 3,00 m.



Le cosiddette pergole con struttura a "brise soleil" (e/o frangisole), realizzate in legno o in acciaio, hanno la funzione di filtrare la luce del sole e di ridurre la radiazione su terrazze, balconi o verande, consentendo di godere di un ambiente fresco e ombreggiato. E' vietata qualsiasi struttura in muratura o altro materiale ad eccezione di quelli indicati nel presente comma.

Tali strutture, nel rispetto dei parametri dimensionali riportati sopra, sono ammesse solo a protezione di pareti finestrate (esclusi i garage).



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018



Figure: illustrazione grafica esemplificativa

c) per Casetta da giardino si intende una struttura chiusa su ogni lato, avente le seguenti caratteristiche costruttive e dimensionali da installarsi ad esclusione delle zone agricole:

- copertura a due falde in legno/resina/PVC ricoperta con guaina impermeabilizzante (salvo coerenza architettonica con il manufatto edilizio principale);
- altezza massima di ml 3.00 (nel punto più alto esterno);
- superficie coperta massima di mq 15,00 (con sporgenza massima 30 cm e la distanza dai confini dal massimo ingombro);
- eventuale pavimentazione per la posa in opera realizzata betonelle, quadrotti in cls prefabbricati, etc. , sporgente non più di cm 50 dalla sagoma del manufatto (con esclusione di strutture di fondazione diverse);
- installazione soggetta ad attività libera (salvo quanto previsto dal D.P.R. 31/2017, allegato "A");
- distanza da confini di proprietà: 1,50 m (dal punto più sporgente);
- distanza dalle strade/spazi pubblici: 3,00 ml.



Figura: illustrazione grafica esemplificativa



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

- e) **Car port** e' consentita l'installazione di car port per ogni unità immobiliare da installarsi ad esclusione delle zone agricole; con le seguenti caratteristiche:
- altezza massima m 3,50 (nel punto più alto);
 - installazione soggetta ad attività libera (salvo quanto previsto dal D.P.R. 31/2017, allegato "A")
 - fino ad una superficie massima pari a mq 18,00; oltre tale superficie la struttura si configura come superficie coperta non in deroga agli strumenti urbanistici comunali e soggetta a titolo abilitativo;
 - il car port non può essere tamponato su nessun lato;
 - distanza da confini di proprietà: 1,50 m;
 - distanza dalle strade/spazi pubblici: 3,00 m



Figura esemplificativa: car port

e) tettoia fotovoltaica/serra bioclimatica

La tettoia fotovoltaica, come descritta dalla DGRV n.2508 del 04 agosto 2009, considerata la sua natura di impianto, dovrà essere collocata in posizione soleggiata;

La serra bioclimatica, come definita dalla DGRV n.1781 del 08 novembre 2011, potrà avere la copertura realizzata da lamelle metalliche orientabili.

Art. 84 – Piscine pertinenziali

Riferimenti normativi

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.,*
1. Struttura accessoria interrata o fuori terra atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. È considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

-
2. La realizzazione di piscine dovrà essere ricompresa nei terreni di pertinenza di edifici a destinazione residenziale o turistico-ricettiva, se non espressamente escluso dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta.
 3. La superficie occupata dalla piscina non dovrà prevedere una vasca superiore ai 150 mq., e dovrà essere collocata ad una distanza dai confini di proprietà pari alla dimensione della massima profondità e comunque con un minimo di metri lineari 1,5.
 4. Tutte le piscine dovranno essere munite di impianto di trattamento delle acque e di ricircolo dell'acqua con relative attrezzature tecnologiche.
 5. Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 90 giorni per anno solare.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

TITOLO 4 – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 85 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

Riferimenti normativi

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., artt. 27*

1. Il Responsabile del servizio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, come definita dal D.P.R. n. 380/2001, all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi 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 Dirigente 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. Qualora, al contrario, l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, il Dirigente/Responsabile non è tenuto a disporre alcun accertamento.
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. 86 – Provvedimenti per opere in assenza, in difformità o con variazioni essenziali del titolo edilizio

Riferimenti normativi

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.*
- *L.R. 27 giugno 1985, n. 61 e s.m.i., artt. 91 e seguenti*

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85 e ss.mm.ii., per quanto non abrogati e non incompatibili con il DPR 380/01.
2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e segg. del DPR 380/01 e ss.mm.ii.
3. Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 87 - Varianti comunicate a fine lavori

Riferimenti normativi

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.*

1. Ai sensi dell'art. 22 comma 2 bis del DPR 380/2001, non sono soggette a provvedimenti sanzionatori le varianti a permessi di costruire 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.
2. Dette varianti possono essere comunicate a fine lavori con segnalazione certificata di inizio attività.
3. Le varianti essenziali al permesso di costruire devono sempre essere approvate prima dell'effettuazione dei lavori.

Art. 88 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

Riferimenti normativi

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 27*
- *L.R. 27 giugno 1985, n. 61 e s.m.i., art. 89*
- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.*

4. Il Dirigente/Responsabile, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii e dell'art. 89 della L.R. 61/85 e ss.mm.ii, al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
5. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.
6. Nei casi di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per individuare la migliore soluzione progettuale.

Art. 89 – Sospensione dei lavori

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

- *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 27*

1. Per la violazione delle norme del presente REC si applicano le sanzioni previste dalla normativa nazionale e/o regionale vigente e dal presente Regolamento.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 90 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

- *D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., art. 7bis*

7. Le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative e fatte salve le ulteriori responsabilità amministrative e penali derivanti dalla violazione delle norme di legge in materia edilizia e urbanistica, sono soggette all'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dall'art 7-bis del D.Lgs. 267/2000 e successive modificazioni e integrazioni.
8. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente e/o capo settore del Servizio potrà intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime 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.
9. Il Dirigente e/o capo settore può altresì 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".
10. Sono fatti salvi i provvedimenti di competenza del Sindaco previsti nei casi di indifferibilità e urgenza dall'art. 54, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267. "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

Art. 91 - Provvedimento per costruzioni pericolanti

1. Qualora una casa, un muro o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Responsabile del Servizio e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
2. Il Responsabile del servizio, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente, e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservando l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.



Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

TITOLO 5 – NORME TRANSITORIE

Art. 92 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio

Riferimenti normativi, regolamentari, tecnici

- *D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.*

1. Salvo diversa previsione normativa, le modifiche al presente REC seguiranno le disposizioni di cui alla D.Lgs 267/2000 come dettate in materia di approvazione e modifica dei Regolamenti comunali.
2. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modifichino od integrino disposizioni legislative esplicitamente citate nel presente regolamento costituisce automatica modifica od integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli del presente REC.
3. Gli Allegati di cui al presente REC possono essere modificati con determinazione dirigenziale, al fine di aggiornare e/o integrare il Regolamento Edilizio in recepimento delle disposizioni sovraordinate.
4. Ulteriori Allegati tecnici sono approvati con determinazione dirigenziale, previo atto di indirizzo della Giunta Comunale che individui gli obiettivi e stabilisca i contenuti dell'Allegato.
5. Delle integrazioni e/o modifiche apportate con provvedimento dirigenziale, deve essere data evidenza nel testo messo a disposizione per la consultazione.

Art. 93 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

1. Le Definizioni Uniformi e quanto altro disciplinato dal presente REC, non trovano applicazione nei Piani Urbanistici Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del Presente Regolamento per il periodo di validità del Piano.
2. Le Definizioni Uniformi e quanto altro disciplinato dal presente REC, non si applicano ai procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, nei seguenti casi:
 - titoli abilitativi edilizi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, corredate da tutti gli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;
 - piani urbanistici attuativi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione al Comune della proposta corredata da tutti gli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
 - opere abusive, i cui procedimenti siano già stati avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di sanatoria, corredata da tutti gli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa.
 - I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
3. Le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse



Comune di SALARA

Provincia di ROVIGO

Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

Art. 94 – Abrogazione di precedenti norme

1. Si intende abrogato con l'entrata in vigore del presente testo normativo, il precedente Regolamento Edilizio Comunale .
2. È abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune, contraria o incompatibile con le norme del presente regolamento.

**Regolamento edilizio Comunale (REC)**

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

ALLEGATO A: QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

1. Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici e edilizi sono contenute nell'Allegato A dell'Intesa del 20 Ottobre 2016 della Conferenza Unificata tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione di un regolamento tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del DPR n. 380/2001.
2. Le definizioni di seguito riportate sono tratte dal citato Allegato A e saranno automaticamente aggiornate nel caso di modifiche normative di carattere nazionale o regionale.

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE
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.
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.
3 – Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4 – Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
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.
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.
7 – Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
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.
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.
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).
11 – Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 – Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 – Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
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.
15 – Superficie accessoria	SA	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. La superficie accessoria ricomprende:

**Regolamento edilizio Comunale (REC)**

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

		• i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tetterie con profondità superiore a m 1,50; le tetterie 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.
16 – Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).
17 – Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
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.
19 – Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
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.
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.
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.
23 – Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 – Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25 – Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
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.
27 – Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

**Regolamento edilizio Comunale (REC)**

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

		- 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.
28 – Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
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.
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.
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.).
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.
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.
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.
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.
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.
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.
38 – Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
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.
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.
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.
42 – Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone,



Comune di SALARA

Provincia di ROVIGO

Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

		terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
--	--	---

**Regolamento edilizio Comunale (REC)**

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

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

Si rimanda all' allegato contenente lo schema delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio approvato con D.G.R.V. n. 1896 del 22 novembre 20017. Tale elenco si intende integrato, per quanto concerne le disposizioni regionali, con quanto riportato nel documento "Normativa regionale veneta in materia di Governo del Territorio"

ABBREVIAZIONI

A.C.	Amministrazione Comunale
Art.	Articolo
Artt.	Articoli
A.U.A.	Autorizzazione unica ambientale CdS Conferenza di Servizi
CC	Codice Civile
CILA	Comunicazione di inizio lavori asseverata CLP Commissione Locale per il Paesaggio DGRV Delibera Giunta Regionale Veneto
D.Lgs	Decreto Legislativo
DI	Decreto Interministeriale DM Decreto Ministeriale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica Elab. Elaborato
Elabb.	Elaborati
GU	Gazzetta Ufficiale
L	Legge nazionale LL.PP. Lavori Pubblici LR Legge Regionale
MO	Manutenzione ordinaria MS Manutenzione straordinaria NC Nuova costruzione
NCdS	Nuovo Codice della Strada NT Norme Tecniche
NTA	Norme Tecniche di Attuazione NTO Norme Tecniche Operative
OPCM	Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri PAI Piano Assetto Idrogeologico
PAT	Piano Assetto del Territorio PdC Permesso di costruire
PdL	Piano di Lottizzazione
PEEP	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare PI Piano degli interventi
PL	Polizia Locale
PP	Piano Particolareggiato
PIP	Piano per gli Insediamenti Produttivi
PIRUEA	Programma Integrato Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale
PQA	Prontuario per la Qualità Architettonica
PR	Piano di Recupero
PRG/PIC	Piano Regolatore Generale Comunale PRC Piano Regolatore Comunale
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
RC	Restauro e risanamento conservativo Re Ristrutturazione edilizia
REC	Regolamento Edilizio Comunale RU Ristrutturazione urbanistica
RD	Regio Decreto
RP	Responsabile del procedimento
SCIA	Segnalazione certificata di inizio attività
SUE	Sportello Unico Edilizia
SUAP	Sportello Unico per le Attività Produttive
s.m.i.	successive modifiche e integrazioni SUE Sportello unico per l'edilizia
SUAP	Sportello unico per le attività produttive Tav. Tavola
Tavv.	Tavole



Comune di SALARA

Provincia di ROVIGO

Regolamento edilizio Comunale (REC)

Adeguamento del Regolamento Edilizio ai disposti della normativa di carattere sovraordinato (RET)
ai sensi della D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018

UMI	Unità Minima di Intervento UTC Ufficio Tecnico Comunale
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
VIA	Valutazione di Impatto Ambientale
VCI	Valutazione di Compatibilità Idraulica
VInCA	Valutazione di Incidenza Ambientale ZTO Zona territoriale omogenea