



# ALLEGATO A

Versione comparativa

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### VARIANTE PARZIALE

(a cura del settore edilizia privata e appalti)

Il dirigente arch. Roberto Illuminati

**MODIFICHE APPROVATE CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 115 IN DATA 30.10.2009**  
**AGGIORNATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 141 IN DATA 24.11.2011 (TITOLO VII° - l.r.13/2011)**

**MODIFICHE APPROVATE CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 15 IN DATA 22.01.2015**



## INDICE

### TITOLO I Principi ed efficacia del Regolamento Edilizio

Art. 1	Oggetto	6
Art. 2	Principi	6
Art. 3	Competenze e responsabilità	6
Art. 4	Regolamento Edilizio e piani attuativi del P.R.G.	6
Art. 5	Aggiornamento – Osservatorio	7

### TITOLO II Ambiente urbano e qualità dell'abitato

Art. 6	Ambiente urbano	8
Art. 7	Decoro degli spazi	8
Art. 8	Decoro degli edifici	8
Art. 9	Allacciamento degli edifici ai servizi di rete	8
Art.10	Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	9
Art.11	Illuminazione sotterranei	10
Art.12	Recinzione delle aree private	10
Art.13	Passi carrai, piazzole ecologiche	10
Art.14	Marciapiedi, portici	11
Art.15	Pompeiane, pergolati, gazebi e posti d'ombra	11
Art.15 bis	Pensiline e tettoie per sistemi di captazione delle radiazioni solari	12
Art.15 ter	Infrastrutture per impianti radioelettrici	12
Art.16	Manufatti per il ricovero di attrezzi da giardino	12
Art.17	Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	12
Art.18	Numero civico degli edifici	13
Art.19	Codice ecografico esteso	13

### TITOLO III Gli edifici

#### Capo 1 Norme generali sull'esecuzione dei lavori

Art. 20	Tutela dell'inquinamento	14
Art. 21	Norme di buona costruzione	14
Art. 22	Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori	14
Art. 23	Esecuzione e controllo delle opere	15
Art. 24	Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	15

#### Capo 2 Norme tecnologiche e del benessere ambientale

Art. 25	Requisiti igienico – sanitari (RIS) e prescrizioni igienico-costruttive	16
<b>Art. 26</b>	<b>Disponibilità di spazi minimi (RIS 1)</b>	<b>19</b>
Art. 27	Qualità dell'aria (RIS 2)	23
Art. 28	Approvvigionamento di acqua per uso potabile (RIS 3)	24



Art. 29	Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali (RIS 4)	26
Art. 30	Smaltimento delle acque meteoriche (RIS 5)	26
Art. 31	Illuminazione diurna naturale diretta (RIS 6)	26
Art. 32	Temperatura dell'aria interna (RIS 7)	28
Art. 33	Temperatura superficiale (RIS 8)	29
Art. 34	Ventilazione (RIS 9)	30
Art. 35	Umidità relativa (RIS 10)	31
Art. 36	Isolamento acustico (RIS 11)	31
Art. 37	Assenza di emissione di sostanze nocive (RIS 12)	33
<b>Capo 3 Norme di sicurezza</b>		
Art. 38	Sicurezza contro le cadute accidentali	34
Art. 39	Prevenzione degli incendi	34
Art. 39 bis	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	35
<b>Capo 4 Caratteristiche edilizie</b>		
Art. 40	Definizione di particolari elementi architettonici	35
Art. 41	Costruzioni accessorie	36
Art. 42	Caratteristiche, dimensioni e distanze di opere accessorie degli edifici	37
Art. 43	Prescrizioni edilizie particolari (posti auto – interrati – costruzioni particolari di pubblica utilità)	40
Art. 44	Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici	41
<b>Capo 5 Norme per il risparmio energetico</b>		
Art. 44 bis	Energia da fonti rinnovabili	44
Art. 44 ter	Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli	44
Art. 44 quater	Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici	44
<b>TITOLO IV Gli interventi ed i provvedimenti</b>		
<b>Capo 1 Gli interventi</b>		
Art. 45	Interventi di manutenzione ordinaria	45
Art. 46	Interventi di manutenzione straordinaria	45
Art. 47	Interventi di restauro	45
Art. 48	Interventi di risanamento conservativo	46
Art. 49	Interventi di ristrutturazione	46
Art. 49 bis	Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento	46
Art. 50	Interventi di nuova costruzione	46



Art. 51	Interventi di ristrutturazione urbanistica	46
Art. 52	Interventi di edilizia sperimentale	47
Art. 53	Interventi diversi o per opere minori	47
Art. 54	Interventi relativi ad aree scoperte	47
Art. 55	Interventi di demolizione	47
Art. 56	Soppresso	47
Art. 57	Interventi per manufatti provvisori	47
Art. 58	Interventi urgenti	48
Art. 59	Interventi di variazione della destinazione d'uso	48
Art. 60	Varianti in corso d'opera	48
Art. 61	Soppresso	48

## Capo 2 I provvedimenti

Art. 62	Opere soggette a permesso di costruire	48
Art. 63	Onerosità del permesso a costruire, della denuncia di inizio attività (D.I.A) e della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	49
Art. 64	Opere soggette a denuncia di inizio attività (D.I.A)	49
Art. 65	Opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	49
Art. 66	Opere soggette ad attività edilizia libera	50
Art. 67	Opere non soggette ad alcun titolo abilitativo	50
Art. 68	Opere pubbliche da eseguirsi a cura di pubbliche amministrazioni	51

## TITOLO V Le procedure

Art. 69	Domande di permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività e attività edilizia libera	52
Art. 70	Norme per la presentazione dei progetti	52
Art. 71	Definizione dei termini del procedimento di permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività e attività edilizia libera	52
Art. 72	Validità del permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività e attività edilizia libera	53
Art. 73	Volturazione del permesso di costruire	53
Art. 74	Richiesta di pareri	53
Art. 75	Progetto preventivo	54
Art. 76	Agibilità	54
Art. 77	Certificato di destinazione urbanistica	54
Art. 78	Responsabile del procedimento	55
Art. 79	Conferenza dei servizi	55

## TITOLO VI Gli organi - Soppresso

Art. 80	Commissione paesaggistica – Competenze - Soppresso	56
Art. 81	Composizione paesaggistica – Composizione e durata - Soppresso	56
Art. 82	Commissione paesaggistica - Funzionamento - Soppresso	56
Art. 83	Disposizione transitoria e finale - Soppresso	56



**TITOLO VII Disposizioni transitorie per l'attuazione di interventi a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile (per le istanze prodotte ai sensi della l.r. 14/09 e ss..mm.ii. entro il 30 novembre 2013)**

Art. 84	Ambito di applicazione	57
Art. 85	Mutamento della destinazione d'uso	58
Art. 86	Definizione degli interventi	59
Art. 87	Modalità degli interventi	60
Art. 88	Indici stereometrici	60
Art. 89	Titolo abilitativo edilizio e procedimento	61
Art. 90	Oneri e incentivi	61
Art. 91	Prima casa di abitazione	61
Art. 92	Misurazione delle politiche incentivanti	62
Art. 93	Aumento della superficie utile di pavimento	62
Art. 94	Limiti temporali	62

**ALLEGATO 1- Soppresso**

Indirizzi per la tutela della salute dai rischi di inquinamento da onde Elettromagnetiche - Soppresso	63
---	----



## TITOLO I

### Principi ed efficacia del Regolamento Edilizio

#### Art. 1 - Oggetto

1. In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, con il presente Regolamento il Comune di Jesolo disciplina le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e controllo.

#### Art. 2 - Principi

1. Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli, e di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico edilizio quanto sotto il profilo igienico-sanitario.

2. Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie e degli spazi verdi, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano, e di conseguenza della vita, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi, pubblici e privati, per la collettività.

3. In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione Comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e fruizione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando che siano rispettose delle norme medesime e conformi ai piani ad esse relative, nonché vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

#### Art. 3 - Competenze e responsabilità

1. Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche ed edilizie il Comune di Jesolo ritiene essenziale il contributo ed assicura la collaborazione delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati, anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle loro responsabilità. Nello svolgimento dei suoi compiti e nell'articolazione della sua organizzazione il Comune di Jesolo si ispira al principio di separazione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione. Per il migliore adempimento dei compiti propri e per la realizzazione di un'effettiva collaborazione agli effetti di cui al primo comma, l'Amministrazione comunale promuove la costante realizzazione dei principi di trasparenza, efficacia ed efficienza, di definizione ed individuazione delle responsabilità.

2. La responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori è stabilita dal d.P.R. n. 380/2001 e dal d.lgs. n. 301/2002, nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia. In particolare, il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, è responsabile delle affermazioni rese in sede di asseverazione, nonché della correttezza e veridicità dei dati contenuti negli elaborati progettuali.

3. In caso di dichiarazioni non veritiere il Dirigente ne dà comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

#### Art. 4 - Regolamento Edilizio e piani attuativi del P.R.G.

1. In osservanza alle disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio, le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. dettano le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano.

2. In caso di interventi in esecuzione di piani urbanistici attuativi, si applicano le norme edilizie contenute in tali strumenti che prevalgono sulle norme di cui al Titolo II e III del presente Regolamento Edilizio.



**Art. 5 - Aggiornamento – Osservatorio**

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli Organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge o di natura sovraordinata, ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.
2. Con il compito di affiancare l'Amministrazione Comunale nelle attività di aggiornamento e di interpretazione di cui al comma precedente viene istituito l'Osservatorio Edilizio Cittadino, nominato dal Sindaco per un periodo di tre anni, composto dai Dirigenti dei Settori competenti, da un esperto di legislazione urbanistica e da un esperto di Ingegneria ed Architettura.
3. Entro il 30 giugno di ogni anno l'Osservatorio presenta al Sindaco un rapporto relativo allo stato di attuazione degli indirizzi di politica edilizia ed urbanistica, ai problemi emersi nell'applicazione delle determinazioni comunali, alle proposte per il miglioramento degli esistenti atti di pianificazione e normazione.
4. Allo scopo di favorire la chiara ed uniforme applicazione del Regolamento Edilizio, l'Osservatorio cura tra l'altro la raccolta sistematica delle circolari emanate dagli organi comunali nelle corrispondenti materie.
5. I responsabili degli uffici comunali, gli Ordini, i Collegi e le Associazioni di Categoria, segnalano all'Osservatorio i problemi giuridici e tecnici di carattere generale inerenti l'urbanistica e l'edilizia.



## TITOLO II

### Ambiente urbano e qualità dell'abitato

#### **Art. 6 - Ambiente urbano**

1. L'Amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.
2. In attuazione della disciplina di legge, il Comune di Jesolo favorisce la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, anche con adeguate misure fiscali e tributarie. In particolare, vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, ivi compresi elementi di illuminazione pubblica, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.
3. La puntuale e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria viene assicurata dagli operatori e verificata dall'Amministrazione Comunale anche nella prospettiva enunciata dai due precedenti commi.

#### **Art. 7 - Decoro degli spazi**

1. Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove previsto opportunamente arredati a verde.
2. A tale riguardo il Comune, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente e/o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
3. Nelle situazioni che lo richiedono, e specificatamente in tutte quelle zone ove sia da scongiurare un violento contrasto tra verde pubblico e privato, il Comune ha la facoltà di imporre le specie arboree ed arbustive da impiegare nella sistemazione delle aree verdi.
4. Il Comune, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
5. Il Comune può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e i materiali ammessi per la realizzazione di tali opere, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
6. Le aree scoperte non coltivate all'interno dei centri abitati e lungo il litorale per una fascia di territorio limitata a nord dalle vie Roma Dx, Luther King, via Corer - Il ramo, via Corer, via Miozzo, devono essere tenute sempre convenientemente sfalciate e sgombre da qualsiasi materiale; i proprietari o chiunque ne abbia la disponibilità per legge, dovranno provvedere a recintarle convenientemente mediante rete metallica e pali semplicemente infissi al suolo.

#### **Art. 8 - Decoro degli edifici**

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano. Nelle zone agricole, ed in genere al di fuori dei centri abitati, l'edificazione delle residenze e degli annessi rustici deve avvenire in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, e l'allestimento delle aree esterne dovrà essere conforme alle indicazioni descritte nei Sussidi Operativi.

#### **Art. 9 - Allacciamento degli edifici ai servizi di rete**

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina. Le reti e le infrastrutture di cui al comma precedente costituiscono opere di urbanizzazione primaria. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, obbligatori negli interventi di nuova



edificazione e di ristrutturazione edilizia, devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio. L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra, devono essere autocertificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio e non costituiscono elemento condizionante l'inizio dei lavori o il rilascio dei provvedimenti edilizi. I proprietari sono tenuti a consentire, ove necessari, l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si avvalgono di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici nell'ambiente urbano, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

2. Per le installazioni delle antenne realizzate in conformità ai disposti del presente regolamento non necessitano di permessi di costruzione e/o SCIA. In caso di difformità sarà applicata la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dalla legislazione vigente per interventi eseguiti in assenza o difformità alla SCIA.

#### Art. 10 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

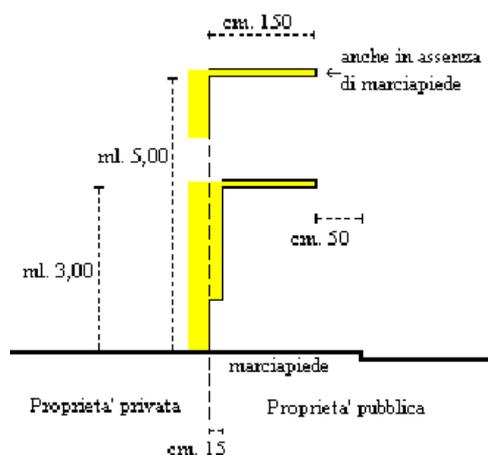
1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- sono sempre consentiti, purché non superiori a cm. 15;
- oltre i 3 ml. di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi e fino a cm. 50 dal filo esterno degli stessi e comunque con un massimo di sporgenza di ml. 1.50;
- oltre i ml. 5.00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, fino alla concorrenza massima di sporgenza di ml. 1.50;
- sugli spazi viabilistici di larghezza inferiore a m. 10 è vietato ogni oggetto, salvo quanto disposto dalla precedente lettera a).

2. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- le lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo, osservando in ogni caso le prescrizioni dell'art. 11 del codice della strada;
- i serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal perimetro esterno ad una altezza inferiore a ml. 5.00, qualora la strada sia sprovvista di marciapiede e ad un'altezza inferiore a ml. 3.00, ove sia provvista di marciapiede.

#### SPORTI SUL SUOLO PUBBLICO





#### Art. 11 - Illuminazione sotterranei

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

#### Art. 12 - Recinzione delle aree private

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

a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con cancellate, muri, grigliati, ecc..., e non superare l'altezza di ml. 1,50 se costituite da muro pieno e ml. 2,00 se costituite da muretto e rete metallica (o ringhiera/pannello metallici); in quest'ultimo caso l'altezza del muretto non potrà essere superiore ai cm. 50. L'altezza si intende misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e del piano campagna, per i confini interni. In caso di presenza di marciapiede pubblico l'altezza delle recinzioni si intende misurata dalla quota del marciapiede.

Il Comune, in sede di approvazione di piani urbanistici attuativi, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie; possono comunque essere autorizzate delle soluzioni tipologiche e formali particolari, che meglio si inseriscono nel tessuto urbano.

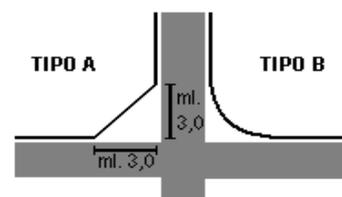
Diverse altezze saranno ammesse in corrispondenza di accessi e pilastri di sostegno.

b) Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui alla lettera a). E' consentita tuttavia, una maggiore altezza fino ad un massimo di ml 3,00 ed in particolari casi, anche l'uso delle recinzioni prefabbricate a lastra chiusa.

c) Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, seguendo comunque i criteri stabiliti dai Sussidi Operativi e dall'art. 46 delle N.T.A. del P.R.G..

d) Devono essere rispettate tutte le distanze di cui all'art. 26, commi 4, 6, 7, 8, e art. 28, comma 4, del d.P.R. 16.12.1995, n.495.

e) All'interno del centro abitato, in prossimità degli incroci, lungo le strade in assenza di marciapiedi, le recinzioni dovranno essere realizzate in modo da consentire la corretta visuale per chi transita, prevedendo un arretramento di ml. 3.00 sui lati prospicienti la viabilità, secondo lo schema rappresentato.



#### Art. 13 - Passi carrai, piazzole ecologiche

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrai, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previsti per legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali appositi. Per i passi carrai si fa esplicito riferimento all'art. 22 del d.lgs 30.04.1992, n. 285 (nuovo Codice della Strada) e all'art. 46 del d.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

2. In caso di passi carrai posizionati su rampe (in corrispondenza di strade arginali, in rilevato, accessi a piani interrati, ecc..) la piazzola di sosta deve essere orizzontale e di dimensioni pari ad almeno ml. 4.50, al fine di consentire una corretta e completa visibilità dei due sensi di marcia dall'automezzo in uscita dalla proprietà privata e che si deve immettere nella viabilità ordinaria.

3. In particolare deve essere prevista la quota del passo carraio e/o accesso pedonale e/o della sommità della rampa d'accesso al piano interrato a +15 cm rispetto al livello del colmo stradale.

4. Negli edifici con tipologia edilizia a blocco o a torre è consentita la realizzazione di un unico passo carraio alle seguenti condizioni:

- dimensione massima di ml. 5.00 fino a 15 unità immobiliari;
- dimensione massima di ml. 6.00 oltre 15 unità immobiliari.

5. Per ogni accesso carraio e pedonale deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque.



6. Piazzole ecologiche: in caso di nuovi insediamenti, ristrutturazioni che comportino aumento di unità immobiliari e nuove costruzioni di edifici, qualora costituiti da più di 6 unità nonché in piazze e nuova viabilità, devono essere previsti appositi spazi per il posizionamento dei contenitori dei rifiuti, delle campane, ecc. In allegato alla domanda di permesso a costruire, D.I.A., o SCIA deve essere prodotta planimetria particolareggiata in scala opportuna e vidimata dall'azienda dei servizi ambientali operante nel comune.

Per le caratteristiche ed il dimensionamento delle piazzole deve essere fatto riferimento al regolamento comunale sulla gestione dei rifiuti (art. 15) ed alle specifiche indicazioni dell'ente gestore (Alisea); la stessa (azienda dei servizi ambientali) potrà valutare e disporre deroghe nel caso di impossibilità oggettiva a ricavare la piazzola.

#### **Art. 14 - Marciapiedi, portici**

1. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.
2. 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 deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista.
3. 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.
4. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.
5. Il Comune 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.
7. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e dei corpi illuminanti, nonché la fornitura di energia elettrica.
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 perimetro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro e delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2.00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2.80; sono fatti salvi i casi di proseguimento di tipi esistenti con misure diverse o di prescrizioni derivanti da P.R.G. o da piano attuativo.
10. I portici di uso pubblico non vengono computati nel calcolo della volumetria e della superficie coperta dell'edificio e non sono quindi soggetti al pagamento di oneri. E' peraltro vietato dotarli di tende, e/o apprestamenti che ne impediscano la libera fruizione, come in precedenza specificato.
11. L'Amministrazione individua quali sono i portici esistenti effettivamente da destinare a servitù pubblica e che rientrano nei disposti del presente articolo.

#### **Art. 15 - Pompeiane, pergolati, gazebi e posti d'ombra**

1. Nella realizzazione di attrezzature di supporto e di servizio quali gazebi, posti d'ombra, pergolati, e pompeiane, anche saldamente infissi al suolo, la distanza minima dai confini dovrà essere di almeno ml. 1,50 tra proprietà private, salvo che tra le parti confinanti interessate non venga prodotta autocertificazione per la deroga. Deve essere rispettata la distanza minima di ml. 5,00 dalla proprietà pubblica. Distanze inferiori potranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale. Dette attrezzature devono essere realizzate con materiali adeguati al contesto ambientale.
2. Le pompeiane ed i pergolati potranno essere coperti con piante rampicanti, teli, cannucciati in bambù, arelle o copertura a lamelle (brise soleil) che dovranno essere reclinabili oppure fisse ma opportunamente distanziate; Sono vietate coperture di tipo fisso, con coppì o simili, e sono vietate grondaie o altre strutture di scolo delle acque meteoriche.
3. I manufatti di cui al presente articolo possono essere richiesti tramite attività edilizia libera, di cui all'art. 6 del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.



#### **Art. 15 bis - Pensiline e tettoie per sistemi di captazione delle radiazioni solari**

Non concorrono a formare cubatura le pensiline e le tettoie realizzate su abitazioni esistenti alla data dell'11.07.2009 ovvero per quelle il cui progetto è stato presentato entro il 31.03.2009, finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kW.

Gli interventi di cui al presente comma sono soggetti a SCIA e devono essere realizzate secondo le modalità ed i limiti indicati dalla d.g.r.v. n. 2508/2009. Sono altresì realizzabili in zona agricola in conformità a quanto previsto dall'art. 5 comma 2 della l.r.14/2009, come modificata dall'art. 6 della l.r.26/2009.

Le strutture di cui al presente articolo devono rispettare le distanze previste dall'art. 15 del vigente Regolamento Edilizio.

Non possono essere installate in Z.T.O. "A"- Centro storico.

Potranno altresì essere realizzati i sistemi di sfruttamento dell'energia solare previsti all'art. 5 dell'integrazione al regolamento edilizio sui temi energetici e ambientali.

#### **Art. 15 ter - Infrastrutture per impianti radioelettrici**

I procedimenti autorizzatori sono descritti nell'art. 86, 87, 87bis, 88 del d.lgs 01.08.2003 n. 259 e ss.mm.ii

#### **Art. 16 - Manufatti per il ricovero di attrezzi da giardino**

1. I manufatti per il ricovero di attrezzi potranno essere collocati nei giardini annessi alle abitazioni e negli appezzamenti destinati ad orti. Dovranno essere realizzati preferibilmente in legno, avere preferibilmente copertura a due falde, e avere una superficie massima coperta di mq. 8.00 e un'altezza massima di ml. 2.50, misurata all'intradosso della copertura. E' consentita la realizzazione di pergolati in aderenza.

2. Tali manufatti dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo, costituiti da materiale ligneo ben conservato, verniciato, e mantenere un aspetto decoroso; è vietato l'allacciamento alla rete dei pubblici servizi (acqua, energia elettrica, fognatura, etc.);

3. Devono essere esclusivamente adibiti a ricovero di attrezzi da giardino e da orto.

4. Detti manufatti non costituiscono volume e superficie coperta, sono soggetti a Attività edilizia libera e potranno essere installati in numero non superiore a due per ogni singola proprietà, in proporzione all'ampiezza della superficie a verde di pertinenza. In tal caso non potranno essere realizzati in adiacenza.

5. La distanza minima dai confini di proprietà dovrà essere di almeno ml. 1,50, salvo che tra le parti confinanti interessate non venga stipulato un accordo sottoscritto con firme autenticate.

6. Deve essere rispettata la distanza minima di ml. 5.00 dalla proprietà pubblica. Distanze inferiori potranno essere autorizzate dall'Amministrazione comunale.

#### **Art. 17 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi**

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale o turistica;
- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici o simili.

2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati, non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

4. L'installazione di supporti o tabelloni per affissioni pubbliche è disciplinata da apposito regolamento; quella dei tabelloni per propaganda elettorale è regolata da legge speciale.



#### **Art. 18 - Numero civico degli edifici**

1. Contestualmente alla presentazione della domanda/dichiarazione di agibilità (nei casi di nuova costruzione o ricostruzione, ampliamento con creazione di nuove unità, ristrutturazione integrale di fabbricato esistente, divisione o accorpamento di unità esistenti, cambio di destinazione d'uso, variazione degli ingressi) deve essere richiesta l'assegnazione o la verifica dei numeri civici e degli interni. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori della numerazione civica devono essere apposti preferibilmente in alto a destra di ciascun portone o, in caso di cancello, sul pilastro destro. Devono essere ben visibili ed individuabili, non coperti da alberi o da altro e nel caso l'accesso sia situato in uno spazio interno adiacente all'area di circolazione è necessario collocare l'indicazione del numero anche all'inizio della strada stessa. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate in conformità alle procedure in vigore. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.
2. I numeri civici devono essere indicati su targhe di materiale resistente e rigido, come da modello predisposto da Comune, nel rispetto delle norme vigenti che prevedono la predisposizione di un numero scuro su fondo chiaro, denominazione del Comune, dell'area di circolazione e numerazione monocromatica nera.
3. Gli amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre, nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato, idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

#### **Art. 19 - Codice ecografico esteso**

1. L'Amministrazione comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dall'area di pubblica circolazione.
2. L'Amministrazione comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione). L'indicatore ecografico interno viene posato a cura del proprietario.
3. Ai sensi dell'articolo n. 43 del d.P.R. n. 223 del 30.05.1989 (Approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente), i proprietari e/o gli amministratori degli immobili devono provvedere all'apposizione della numerazione interna di tutte le unità immobiliari - nel numero e, così come risultano distinte, nelle schede catastali.
4. Qualora la numerazione esterna o interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione Comunale addebitandone le spese ai proprietari.



## TITOLO III

### Gli edifici

#### **Capo 1 : Norme generali sull'esecuzione dei lavori**

##### **Art. 20 - Tutela dell'inquinamento**

1. Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici sono progettati, realizzati e mantenuti, secondo quanto prevede la disciplina vigente in materia, in modo da proteggerli dall'inquinamento acustico e atmosferico, da radiazioni non ionizzanti, da evitare che essi stessi siano fonte di inquinamento da radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento acustico e atmosferico e da agevolare la raccolta di dati sullo stato di tali situazioni di inquinamento.
2. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici e tutela delle acque.
3. L'Amministrazione Comunale individuerà particolari incentivi per gli edifici che fanno uso di particolari tecnologie per la riduzione dell'inquinamento e del risparmio energetico.

##### **Art. 21 - Norme di buona costruzione**

1. Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole d'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, riguardo ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.
2. Dovranno essere rispettati, in ogni caso, i disposti delle leggi 05.11.1971, n. 1086, - 02.02.1974, n. 64, - e i disposti del d.m. 21.04.1981, del decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 09.01.1987 e del d.m.11.03.1988 del d.m.14.01.2008.
3. I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità, nel rispetto del presente Regolamento e delle prescrizioni del P.R.G.
4. 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 all'Amministrazione Comunale e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
5. Il Comune, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

##### **Art. 22 - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori**

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone ed a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.
3. In ogni caso, devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.
4. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2.00, ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.
5. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.
6. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura o segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.



7. 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.
8. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4.00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
9. L'Amministrazione Comunale ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
10. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e in ogni caso inferiore all'angolo di attrito del terreno.
11. Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.
12. Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico o l'accumulo di materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.
13. Solo nel caso di assoluta necessità, l'Amministrazione Comunale, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico o il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, saranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

#### **Art. 23 - Esecuzione e controllo delle opere**

1. Il titolare del permesso a costruire o della D.I.A. o SCIA, prima di dare inizio ai lavori, quando si tratti di ampliamenti e/o nuove costruzioni anche di recinzioni, qualora non sufficientemente indicati nel progetto, può chiedere al Comune l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che una volta assegnati devono essere osservati scrupolosamente. Il Tecnico Comunale, esegue sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati. L'Assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale, mezzi di trasporto, mezzi d'opera e strumentazioni necessarie per tali operazioni. Prima dell'inizio dei lavori di qualsiasi opera, che preveda la costruzione e/o modifica di strutture, deve essere presentata, nel rispetto della legislazione vigente, la prescritta denuncia delle opere in cemento armato e/o ferro, all'Ufficio Edilizia Privata del Comune. Prima di dare inizio ai lavori dovranno essere comunicati al Comune, i nominativi ed il recapito del Direttore e dell'Assuntore dei Lavori che controfirmeranno tale comunicazione per accettazione dell'incarico e indicata la data di inizio dei lavori. Al termine di opere che hanno comportato modifiche degli esterni, dovrà essere prodotta documentazione fotografica dell'immobile nello stato finale modificato, datata e firmata dal direttore dei lavori, in formato di almeno cm 10x15.
2. Qualora la documentazione fotografica non venisse allegata, poiché la stessa è necessaria all'aggiornamento del Sistema Informativo Comunale, si provvederà d'ufficio ed al titolare del permesso a costruire/D.I.A./SCIA saranno addebitati i costi del rilievo secondo le vigenti tariffe comunali.

#### **Art. 24 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia**

1. Il Capo I, Titolo IV, del d.P.R. 06.06.2001 n. 380, e successive modifiche e integrazioni, attribuisce al Dirigente del settore edilizia l'esercizio del potere/dovere di vigilanza in merito alla corretta esecuzione dei lavori o interventi edilizi che devono rispettare le norme e le prescrizioni dello strumento urbanistico generale e del regolamento edilizio, le indicazioni contenute nel permesso di costruire e le norme di sicurezza e pubblica incolumità. Rispetto alle fattispecie rilevate, l'ordinanza potrà prevedere:
  - a) la sospensione dei lavori;
  - b) la demolizione e la rimessa in pristino;
  - c) l'attivazione di interventi che eliminino situazioni di pericolo o di danno alla pubblica incolumità o



che riportino l'edificio o l'area degradata in situazione di decoro.

2. L'Amministrazione Comunale si avvale degli ufficiali o agenti di polizia giudiziaria del Comune che hanno diritto all'accesso agli immobili secondo le leggi vigenti. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Dirigente emette essendo stata rilevata nell'esecuzione dei lavori irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:

- a) opere difformi dal progetto approvato e che disattendono le prescrizioni formulate;
- b) opere prive di idoneo titolo abilitativo edilizio;
- c) inizio o prosecuzione dei lavori senza aver comunicato al Comune il nominativo del Direttore dei Lavori o l'esecutore degli stessi;
- d) mancato deposito delle certificazioni richieste prima dell'inizio dei lavori;
- e) mancato deposito dei pareri resi dagli enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò sia riconosciuto possibile;
- f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o enti pubblici, della esecuzione dei lavori o di prescrizioni puntuali.

3. L'ordinanza di sospensione dei lavori va emessa entro 15 giorni dall'accertamento e notificata nelle forme previste dal Codice Civile, al proprietario dell'immobile, al direttore e all'esecutore dei lavori.

4. Nel termine di 45 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Dirigente del settore competente emette il provvedimento definitivo. I termini indicati nei procedimenti sono ordinatori. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c), d), e), f) del comma 2 trattandosi di elementi formali che interessano la procedura.

5. Non costituiscono abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, da valutarsi per singola unità immobiliare, che non eccedano il 2% della misura prescritta. L'eventuale provvedimento repressivo del Comune in ogni caso non può considerare i limiti di tolleranza, ma deve valutare l'abuso rispetto ai limiti proposti nel presente regolamento come obbligatori.

## **Capo 2: Norme tecnologiche e del benessere ambientale**

### **Art. 25 - Requisiti igienico-sanitari (RIS) e prescrizioni igienico-costruttive .**

1. L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:

- a) sviluppo di gas nocivi;
- b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
- c) emissione di radiazioni pericolose;
- d) inquinamento dell'acqua o del suolo;
- e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
- f) formazione di umidità su parti dell'opera.

### RISPONDEZZA AI REQUISITI IGIENICO-SANITARI

#### 1. RELAZIONE DI PROGETTO

Il progettista incaricato definisce, nella relazione tecnica da allegare al progetto, i requisiti igienico-sanitari relativi al progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, tipo di intervento e attività, secondo i campi d'applicazione indicati per ogni specifico requisito e ne assevera la rispondenza alle norme di Legge e del presente Regolamento. Il progettista indica i livelli di prestazione per ogni singolo requisito, asseverandone il raggiungimento mediante l'attestazione dei materiali impiegati ed i metodi di calcolo riportati nel presente Regolamento. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il professionista incaricato definisce, nella stessa relazione tecnica, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti vengono presi in considerazione in quanto strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene e ne assevera la conformità alle norme di Legge e regolamentari, con le modalità sopra specificate.

#### 2. RELAZIONE DI COLLAUDO



Alla domanda di agibilità il titolare dovrà allegare apposita certificazione che attesti la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. Dovrà essere espressamente asseverata l'osservanza dei requisiti prescritti dal presente Regolamento, secondo il metodo di verifica indicato per ogni specifico requisito. Per quei requisiti (o famiglie di requisiti) per i quali, in relazione a norme nazionali vigenti, è obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali, dichiarazioni di conformità o altro presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato comunicherà gli estremi dell'atto di deposito, di approvazione di collaudo o altro e l'ufficio pubblico competente. Nel caso di approvazione condizionata o soggetta a prescrizione, dovrà essere prodotta copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente. Il Comune, in sede di controllo anche a campione, potrà eventualmente richiedere copia completa della pratica presentata presso gli uffici suddetti.

Comunque dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

#### 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 d'arte del costruire e le norme di Igiene vigenti.
2. È vietato altresì impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni acquitrinosi o utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dagli enti e organi competenti.

#### B - Fondazioni: tipo, materiali e dimensioni

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.

#### C - Muri perimetrali

1. I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico.
2. I muri esterni devono essere intonacati, ovvero dotati di idoneo rivestimenti, ovvero realizzati in muratura a faccia - vista, le pareti perimetrali degli edifici devono essere asciutte e nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.

#### D - Misure contro la penetrazione di animali

1. In tutti i nuovi edifici vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di animali in genere.
2. Nei sottotetti vanno protette, con griglie o reti, tutte le aperture di aerazione.
3. Nelle cantine sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le bocche di lupo, e tutte le aperture in genere. Parimenti vanno protetti i fori di aerazione dei vespai di isolamento.
4. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
5. I cavi elettrici, telefonici, per la TV, per l'illuminazione devono essere posti in canalizzazioni stagne; per gli impianti che, per particolari esigenze, devono avere canalizzazioni esterne (tubazioni del gas, pluviali, etc.) va prevista l'installazione in determinati punti di tronchi di cono ben fissati per impedire la risalita dei ratti.

#### E - Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
2. I locali al piano terra, senza sottostanti locali accessori, devono essere opportunamente dotati di vespaio aerato di almeno 50 cm., o isolati dal terreno mediante idonea guaina impermeabilizzante.
3. Per i locali abitabili, è ammessa la costruzione di tamponamenti in pannelli di tipo prefabbricato purché idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico ai sensi della normativa vigente.



4. Per le abitazioni che per l'orografia del terreno hanno un lato addossato a un rilievo dunoso, deve essere previsto un muro di sostegno e un canale di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

#### F - Convogliamento delle acque meteoriche

1. I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.
2. Le acque meteoriche, raccolte dai tetti e dalle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio o a mezzo di canali di gronda ottenuti con sagomatura dei getti in calcestruzzo, destinati a formare i cornicioni e per impiego di veri e propri canali in lamiera zincata o in altro metallo non ossidabile.
3. Le tubazioni verticali, di norma devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura.
4. Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato e comunque nel rispetto delle prescrizioni date dall'ente competente
5. Nel caso in cui la fognatura comunale non esista ancora e salvo l'obbligo di doversi allacciare alla medesima non appena approntata, le acque meteoriche potranno essere lasciate defluire liberamente alla base dei pluviali.
6. Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.
7. In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.

#### G - Isolamento termico

1. Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui alla l. 10/1991 e dei relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

#### H - Impianto di riscaldamento

1. La progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dalle LL. 46/1990 e 10/1991 e dai relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

#### I - Requisiti acustici passivi

1. Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi ai requisiti acustici passivi fissati dal d.p.c.m.05.12.1997.

#### L - Requisiti dell'illuminazione esterna

1. La progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna deve essere conforme alle norme di cui alla l.r.22/1997, l.r.17/2009 e al Piano Regionale di Prevenzione dell'Inquinamento Luminoso .

#### M - Approvvigionamento idrico

1. Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore.
2. L'acqua potabile proveniente da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'U.L.S.S. ai sensi del d.P.R. 236/1988 e del d.m.26.03.91. Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino al livello del suolo.
3. Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.



#### N - Piantumazioni

1. In zona di tutela, nel caso in cui siano previste nuove piantumazioni in sostituzione a quelle esistenti eliminate in sede di esecuzione lavori, l'ufficio tecnico dovrà accertare la rispondenza di quanto previsto o asseverato nel progetto.

#### **Art. 26 - Disponibilità di spazi minimi (RIS 1)**

Nell'organismo edilizio devono essere previsti spazi che, per quanto riguarda il numero e il tipo, siano rispondenti alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste.

#### **CAMPO DI APPLICAZIONE: funzione residenziale e pertinenze, uffici, studi privati ed assimilati.**

##### LIVELLI DI PRESTAZIONE

###### 1) Prescrizioni Generali

Il requisito si intende soddisfatto quando il progetto dimostri una articolazione spaziale adeguata al soddisfacimento delle esigenze connesse all'uso previsto, tenuto conto delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività, attraverso la definizione di idonea soluzione distributiva, dimensionale e di dotazione di attrezzature. In particolare, per quanto riguarda la funzione abitativa devono essere prese in considerazione almeno le esigenze relative alle seguenti attività, rispettando i minimi funzionali più oltre indicati:

- riposo e sonno;
- preparazione e consumo dei cibi;
- cura ed igiene della persona;
- soggiorno.

###### 2) Minimi Funzionali:

###### ALTEZZE

Tenuto conto che l'altezza dei vani è caratteristica correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria, per gli spazi di cui sopra occorre fare riferimento ai seguenti valori minimi: ml. 2.40 per gli spazi per attività secondaria, per gli spazi chiusi di pertinenza, per gli spazi di circolazione e collegamento interni, per gli spazi destinati alla cura ed igiene della persona; ml. 2.70 per gli altri spazi per attività principale e per gli spazi di circolazione e collegamento dell'edificio. Nel caso di spazi con soffitto non orizzontale, si fa riferimento all'altezza media; con soffitto ad andamento a più pendenze si fa riferimento all'altezza virtuale ( $h_v$ ) data dal rapporto  $V/S$  dove  $V$  è il volume utile e  $S$  la superficie utile del vano. Fermi restando i limiti precedenti riferiti all'altezza media così calcolata, non vanno computati gli spazi di altezza minima inferiore a ml. 2.00. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che mantengano la destinazione d'uso abitativa, sono ammessi valori inferiori delle altezze, qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi. L'altezza non potrà comunque essere inferiore a ml. 2.50. In caso di recupero di edifici con precedente diversa destinazione d'uso ed in caso di intervento sulle strutture orizzontali potranno essere accettate altezze inferiori a quelle di cui al primo comma, previa relazione sui motivi tecnici che giustificano la deroga, e comunque non inferiori a ml. 2.50.

I soppalchi sono ammessi quando:

- la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda il 50% della superficie del locale;
- l'altezza media del vano non sia  $<$  a ml. 5,40, con altezza minima per le parti con soffitto orizzontale di ml. 2.20 e di ml. 1.80 nel caso di soffitto inclinato;
- le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore munita di balaustra;
- ai fini del calcolo del rapporto illuminante e ventilante i livelli di prestazione dei requisiti siano calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
- l'altezza media della parte soppalcata sia comunque non  $<$  a ml. 2.70.

Per le autorimesse ad uso privato, l'altezza minima deve essere di ml. 2.40; è ammessa un'altezza minima di ml. 2.00 nei soli casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente e per capacità inferiore a 9 autoveicoli. Si vedano comunque le prescrizioni di cui al d.m.1.2.1986 e successive modifiche ed integrazioni.



### SUPERFICI MINIME

I locali di abitazione debbono avere le caratteristiche minime fissate dal d.m.5.7.1975 e successive modificazioni e comunque deve essere garantito quanto segue:

superficie minima di pavimento di almeno mq. 8.00 con lato minimo di almeno ml. 2.00 e cubatura non inferiore a mc. 22.00. 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. Le stanze da letto delle abitazioni debbono avere una superficie minima di mq. 9.00 se per una persona e di mq. 14.00, se per due persone. Tutti le unità immobiliari ad uso abitativo (appartamenti, abitazioni, etc.) devono essere dotati di almeno una stanza di soggiorno di mq. 14.00, di un posto di cottura di almeno mq. 4.00 comunicante con i locali a cui è asservito, una camera da letto di almeno mq. 14.00 (anche se l'unità immobiliare è destinata ad una sola persona), un locale servizi igienici di almeno mq. 4.00. Nel caso in cui il posto di cottura sia compreso nel locale soggiorno, la superficie minima di tale locale dovrà essere di almeno mq. 18.00. Le stanze da letto ed il soggiorno, devono necessariamente essere illuminati ed aerati dall'esterno. Il locale bagno deve essere separato dai locali soggiorno-cucina-camera tramite una zona filtro, che non è computabile come superficie utile del bagno.

Il locale bagno principale deve essere illuminato ed aerato direttamente dall'esterno mediante finestra.

E' consentito il collegamento diretto con la camera da letto solo per i servizi igienici/bagni a servizio esclusivo della stessa e comunque deve esistere, all'interno dell'unità, un bagno aerato direttamente dall'esterno. E' consentito, l'alloggio monostanza che deve comunque possedere i requisiti per almeno due persone; le dimensioni dei locali deriveranno dalla somma di quelle descritte per le altre unità immobiliari ad uso abitativo. Il bagno deve necessariamente essere aerato dall'esterno, come sopra specificato, e separato con zona filtro, mentre può essere tollerata una conveniente aerazione forzata per il posto di cottura. Sono sempre fatte salve le precedenti autorizzazioni e sono consentite modifiche di unità immobiliari precedentemente autorizzate, anche se non aventi i requisiti minimi previsti nel presente regolamento, purché siano migliorative delle condizioni igieniche preesistenti e ciò a giudizio del dirigente del settore e/o del Responsabile Igiene Pubblica dell' U.L.S.S.. I valori di quota e di cubatura potranno essere diminuiti, a giudizio del Responsabile Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., se l'edificio, e/o il locale o l'unità immobiliare, può giovare di impianto di condizionamento d'aria (le caratteristiche tecniche dello stesso dovranno essere esibite all'atto della richiesta del permesso di costruire, della D.I.A., SCIA o altro titolo edilizio).

### CUCINE

Ogni alloggio dotato di uno spazio adibito a cucina, di superficie non inferiore a mq. 9.00, deve essere illuminato ed aerato direttamente dall'esterno. Va comunque assicurata l'aspirazione di fumi e vapori nei punti di produzione che devono essere allontanati mediante canne di esalazione con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso di aria compensativa. Per gli apparecchi a fiamma libera si applicano le norme UNI 7129 e successive modifiche ed integrazioni.

### BAGNI

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno uno spazio destinato a servizio igienico illuminato ed areato direttamente. La superficie deve essere tale da contenere le dotazioni impiantistiche minime previste e in ogni caso non inferiore a mq. 4.00. Tutti i bagni, compresi eventuali locali igienici, devono avere pavimenti e pareti impermeabili fino ad altezza non inferiore a ml. 1.80 e di facile lavatura.

Ulteriori servizi potranno avere dimensioni inferiori purché con lato minore non inferiore a ml. 1.20 (escluso le eventuali nicchie per box doccia) ed essere privi di ventilazione ed illuminazione diretta purché dotati di conveniente ventilazione meccanica forzata. Il locale dove è collocato il water non può avere accesso diretto da cucine o locali abitabili con la sola eccezione di secondi servizi annessi a camere da letto. Il vano antilatrina, antibagno, filtro, dovrà avere superficie non inferiore a mq. 1.50 e lato minimo non inferiore a ml. 1.00.



**METODO DI VERIFICA** In fase di progettazione, si fa riferimento alle indicazioni sopra riportate. Il controllo della rispondenza si basa su di una ispezione visiva e sulla misurazione degli spazi. La verifica viene condotta attraverso un giudizio del collaudatore che asseveri il rispetto delle condizioni di cui sopra.

**CAMPO DI APPLICAZIONE:** attività diverse dalla residenza (commerciale, direzionali, artigianali)

#### LIVELLO DI PRESTAZIONE

##### 1) Prescrizioni Generali

Il requisito si intende soddisfatto quando il progetto dimostri un'articolazione spaziale adeguata al soddisfacimento delle esigenze connesse all'uso previsto e al normale movimento della persona in relazione del lavoro da compiere, tenuto conto delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività, attraverso la definizione di almeno una soluzione distributiva, dimensionale e di dotazione di attrezzature.

##### 2) Minimi Funzionali

###### ALTEZZE DEGLI SPAZI

Per gli spazi destinati all'attività principale relativi alle destinazioni sopra definite l'altezza minima netta deve risultare non inferiore a ml. 3.00. Per gli spazi destinati ad ufficio e ad attività secondaria, l'altezza media deve risultare non inferiore a ml. 2.70, con un'altezza minima comunque non inferiore a ml. 2,40; per gli spazi di circolazione e collegamento, ripostigli, servizi igienici, il limite dell'altezza media è fissato in ml. 2.40.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente atti a mantenere le strutture preesistenti, sono ammessi valori inferiori delle altezze qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi. L'altezza non potrà comunque essere inferiore a ml. 2.70.

In caso di recupero di edifici con precedente diversa destinazione d'uso ed in caso di intervento sulle strutture orizzontali potranno essere accettate altezze inferiori a quelle di cui al primo comma, previa relazione sui motivi tecnici che giustificano la deroga e comunque non inferiore a ml. 2.70.

I soppalchi sono ammessi quando:

- la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda il 50% della superficie del locale;
- l'altezza media del vano non sia < a ml. 5.40 con altezza minima per le parti con soffitto orizzontale di ml. 2.20 e di ml. 1.80 nel caso di soffitto inclinato;
- le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore munita di balaustra;
- ai fini del calcolo del rapporto illuminante e ventilante i livelli di prestazione dei requisiti siano calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
- l'altezza media della parte soppalcata sia comunque non < a ml. 2.70. Per le autorimesse si fa riferimento alla vigente disciplina in materia di prevenzione incendi (d.m.1.2.1986 ed eventuali modifiche ed integrazioni).

###### SUPERFICIE E DOTAZIONI MINIME (per i luoghi di lavoro)

Tutti gli spazi di seguito riportati devono rispondere ai requisiti relativi al benessere ambientale (temperatura, umidità ventilazione, illuminazione, ecc...) ed inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni. Le dimensioni minime dei locali di lavoro devono essere di 9.00 mq., garantendo per ogni addetto almeno 6.00 mq.

I servizi igienici devono avere una superficie di almeno 1.20 mq. ed essere accessibili attraverso un antibagno in cui, di norma, va collocato il lavandino. I servizi igienici devono avere pavimenti e pareti lavabili. Il locale servizio igienico principale deve essere aerato direttamente dall'esterno mediante finestra. Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di creare finestre è consentita aerazione indiretta tramite sistema di aerazione forzata .



Nel luogo di lavoro i servizi igienici devono essere, distinti per sesso, in numero non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti. La collocazione dei servizi deve tener conto dell'esigenza di poter essere raggiungibili dalle persone con percorsi coperti. Nei luoghi di lavoro i lavandini devono essere in numero di almeno 1 ogni 5 persone contemporaneamente presenti.

Nel caso che l'attività svolta comporti l'esposizione a prodotti e materiali insudicianti, pericolosi o nocivi, devono essere realizzate docce e spogliatoi. Le docce devono avere pavimenti e pareti lavabili, essere individuali, distinte per sesso ed in numero non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti. Le docce devono essere collocate in modo da essere in comunicazione con gli spogliatoi. Gli spogliatoi devono essere dimensionati per contenere gli arredi (armadietti personali, sedie o panche, ecc.) per tutto il personale occupato, distinti per sesso ed avere dimensioni tali da rendere gli arredi agevolmente fruibili da parte delle persone. La mensa, il locale o la zona di ristoro devono avere dimensioni rapportate al numero degli utenti ed alle esigenze connesse all'uso previsto.

Per quanto riguarda l'ambulatorio negli ambienti di lavoro, si rimanda al d.lgs.81/2008 e ss.mm.ii. Sono sempre fatte salve le prescrizioni minime previste dalla normative in materia di igiene e sanità.

**SUPERFICIE E DOTAZIONE MINIME:** ( alberghi, pensioni, ristorante, trattorie, tavole calde)

Cucina: le dimensioni della cucina devono essere pari a mq. 0.50 per ogni posto a sedere o, per alberghi e pensioni, per ogni ospite fissato in ricettività sino a 200 ospiti; oltre i 200 ospiti, si adotta criterio discrezionale fermo restando la superficie minima prevista per 200 ospiti. Il numero di ospiti-commensali è calcolato presumendo 1.50 mq. necessari per ospite, calcolati sulla superficie della sala da pranzo. La superficie minima è in ogni caso pari a mq. 20.

Dispensa: le dimensioni minime della dispensa sono fissate in mq. 8.00 per i locali con più di 200 posti. Per i soli ambienti esistenti è ammesso che dispensa e cucina siano alloggiate in un unico vano.

Servizi igienici, spogliatoi, deposito materiale pulizie: l'esercizio deve essere munito di almeno un w.c. con antigabinetto opportunamente illuminati e aerati. La piastrellatura deve arrivare fino a 2.00 ml. dal pavimento. L'esercizio deve essere dotato di uno spogliatoio per il personale di cucina e sala. Deve essere ubicato nello stabile, anche nell'antigabinetto, purché sufficientemente ampio. Le dimensioni richieste sono pari a mq. 1.50 per persona, calcolando tutto il personale di cucina e sala, con un minimo di mq. 3.00. L'esercizio dovrà essere dotato di uno sgabuzzino per materiale idoneo alla pulizia dei locali, a distanza ragionevole dalla cucina. Lo sgabuzzino può essere anche cieco dotato di porta e tenuto sempre ordinato. Per i piccoli esercizi può essere tollerato idoneo armadio.

**E' consentita la realizzazione di locali interrati ad uso wellness, fitness ed eventuali locali accessori anche a servizio di tali attività (bagni, magazzini, spogliatoi, bar...); per tali locali i requisiti di areazione e illuminazione dovranno essere pari almeno a 1/20 e 1/10 della superficie in pianta, comunque in conformità alla circolare regionale n. 13/1997. L'altezza minima del piano non potrà essere inferiore all'altezza minima fissata dalla Regione Veneto con gli appositi provvedimenti in materia urbanistica/edilizia.**

#### METODO DI VERIFICA

In fase di progettazione, si fa riferimento alle indicazioni sopra riportate. Il controllo della rispondenza al requisito si basa su di una ispezione visiva e sulla misurazione degli spazi. La verifica viene condotta attraverso un giudizio del collaudatore che asseveri il rispetto delle condizioni di cui sopra.

#### RIFERIMENTI PARTICOLARI

Per la progettazione di interventi che riguardano ambienti adibiti ad attività lavorative si fa riferimento alle prescrizioni contenute nel d.P.R. 19.03.1956 n. 303 e d.P.R. 27.05.1955 n. 547 e leggi di recepimento di direttive CEE, nonché alla Circ. Reg. n. 38. Per gli interventi relativi ad immobili destinati ad attività specifiche che richiedono l'autorizzazione all'esercizio, si richiama la normativa specifica di settore che prevale sulle norme del presente regolamento. Per attività specifiche si intendono, fra l'altro, quelle relative a:



- ospedali, case di cura o di assistenza, stabilimenti termali, farmacie, laboratori di analisi mediche, depositi di prodotti farmaceutici e di presidi medico-chirurgici;
- alberghi, pensioni, locande, alberghi diurni, affittacamere;
- abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi);
- dormitori pubblici;
- istituti di pena;
- scuole e asili nido;
- strutture ricettive di carattere turistico-sociale;
- locali di pubblico spettacolo;
- locali privati di riunione e divertimento;
- arene estive;
- impianti sportivi;
- stabilimenti balneari;
- pubblici esercizi.

**CAMPO DI APPLICAZIONE: residenze turistico-alberghiere (art. 22 punto 1.d) l.r.33/2002 e successive modifiche ed integrazioni**

Sono residenze turistico-alberghiere le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico, ubicate in uno o più stabili, che offrono alloggio in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali e dotate di servizio autonomo di cucina. Le residenze turistico-alberghiere possono disporre di ristorante, bar ed altri servizi accessori.

**LIVELLO DI PRESTAZIONE**

1) Prescrizioni generali

Il requisito si intende soddisfatto quando il progetto si configura come un complesso immobiliare destinato a residenza turistico alberghiera costituito da appartamenti dotati anche di angolo cucina, bagno e posto auto, nonché da spazi comuni (negozi, uffici, ristorante, bar, piscina, campo tennis,...). Le accennate unità abitative, provviste di servizi, sono atte a soddisfare autonomamente le esigenze dei gruppi familiari cui sono destinate e sono classificabili secondo l'allegato D) della l.r.33/2002.

2) Minimi funzionali

**SUPERFICI MINIME**

I locali adibiti a residenze turistico alberghiere devono avere le dimensioni minime previste dalla l.r. 33/2002; in sede di approvazione di strumenti urbanistici attuativi l'Amministrazione comunale potrà imporre delle dimensioni massime in considerazione del tipo di intervento proposto.

Non è possibile frazionare le residenze turistico alberghiere.

**Art. 27 - Qualità dell'aria: (RIS 2)**

- SMALTIMENTO DEI GAS DI COMBUSTIONE
- PORTATA DELLE CANNE DI ESALAZIONE E DELLE RETI DI SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI

Deve essere limitata opportunamente la concentrazione di ossido di carbonio e di anidride carbonica: andrà quindi controllato lo smaltimento dei prodotti della combustione negli apparecchi a fiamma libera, verificando il funzionamento dei dispositivi dei gruppi termici dell'impianto di climatizzazione, dei riscaldatori di acqua calda per l'impianto idro-sanitario, dell'impianto di smaltimento aeriformi, ed, in particolare le loro condizioni di installazione ed il sistema di tiraggio dei gas combustibili. Il dimensionamento dell'impianto di smaltimento aeriformi deve essere tale da garantire un'efficace espulsione degli aeriformi prodotti all'interno degli spazi di fruizione dell'utenza, con riferimento ad esigenze di fruibilità, sicurezza e benessere respiratorio olfattivo; nel caso di funzionamento meccanico l'impianto di aspirazione deve essere dimensionato in modo da assicurare, oltre ad un'efficace estrazione dell'aria, anche il reintegro della stessa con aria esterna onde garantire soddisfacenti condizioni ambientali di benessere respiratorio ed olfattivo.



**CAMPO DI APPLICAZIONE: tutte le destinazioni previste dalla normativa vigente**

#### LIVELLI DI PRESTAZIONE

Deve essere garantita la purezza dell'aria, misurata dal tenore di ossido di carbonio (CO) e dal tenore di anidride carbonica (CO<sub>2</sub>), che devono risultare rispettivamente:

- concentrazione di CO:	<25 mg/mc (media di un'ora)
	<10 mg/mc (media di 8 ore)
- concentrazione di CO <sub>2</sub>	<1500 mg/mc

Le condizioni di installazione ed il sistema di tiraggio dei gas combusti devono rispettare le condizioni riportate dal d.P.R. n. 1391 del 22.12.1970 e dalle norme UNI-CIG 7129-92; in particolare, ciascun apparecchio a fiamma libera deve essere dotato di un proprio, adeguato impianto di aspirazione dei gas combusti, a funzionamento meccanico o naturale e di prese d'aria esterne di opportune dimensioni per il reintegro dell'aria consumata nella combustione.

Lo scarico dei prodotti della combustione deve essere convogliato sempre a tetto e localizzato in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze.

#### METODO DI VERIFICA

Aspetti da controllare:

- ristagno dei fumi;
- cattiva combustione;
- fughe di gas;
- presenza di gas particolari emessi nell'ambito di cicli produttivi particolari derivanti anche da soluzioni specifiche;
- modalità di smaltimento dei gas di combustione derivanti da soluzioni particolari.

La verifica viene condotta attraverso un giudizio completo che asseveri il rispetto delle disposizioni di Legge e del presente Regolamento, dei criteri dettati dalla buona tecnica e dalla disciplina sul controllo della qualità sui materiali e componenti; trovano applicazione nei casi previsti le disposizioni di cui alla l. 05.03.1990, n. 46 e successive modifiche ed integrazioni.

In casi particolari, a giudizio del collaudatore, è possibile ricorrere al metodo di prova in opera, procedendo alla misurazione della concentrazione di CO e CO<sub>2</sub>, nei locali dove avvengono combustioni, in condizioni d'uso sufficientemente critiche, dopo aver messo in funzione tutti gli apparecchi destinati alla combustione alla massima potenzialità con porte e finestre chiuse, con eventuali apparecchi per la ventilazione meccanica in funzione.

#### **Art. 28 - Approvvigionamento di acqua per uso potabile (RIS 3)**

##### 1) ALIMENTAZIONE DA ACQUEDOTTO

**CAMPO DI APPLICAZIONE: tutte le destinazioni in presenza di acquedotto**

#### LIVELLI DI PRESTAZIONE

Il requisito si intende soddisfatto se l'alimentazione delle reti di distribuzione acqua è realizzata in modo tale da garantire la costanza dell'approvvigionamento e la qualità dell'acqua erogata ai terminali, rispetta le prescrizioni tecniche procedurali previste dalle norme vigenti in materia, in particolare del d.P.R. 236/1988; inoltre valgono le disposizioni contemplate dalla norma UNI 9182.

In particolare:

in caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da



consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento (valvola unidirezionale di non ritorno, etc.)

Occorre inoltre assumere le cautele necessarie a evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue.

A tal fine, le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura ed almeno a 0.50 ml. al di sopra di queste ultime.

Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione. Sono generalmente sconsigliati gli accumuli di acqua potabile all'interno degli edifici (ad eccezione degli accumuli previsti da apparecchiature specifiche, come autoclavi, scaldacqua, etc.): nel caso che le soluzioni tecniche adottate li rendano necessari, le vasche di accumulo devono essere realizzate in modo tale da impedire eventuali contaminazioni accidentali dell'acqua (chiusure ermetiche di sicurezza, etc.). In particolare per quanto riguarda l'uso di apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili, si rimanda a quanto previsto dal Decreto del Ministero della Sanità n. 443 del 21.12.1990 (G.U. n. 24 del 29.01.1991).

#### METODO DI VERIFICA

Aspetti da controllare:

- qualità dell'acqua erogata;
- modalità di approvvigionamento;
- eventuali apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili.

La verifica delle modalità di approvvigionamento viene condotta attraverso un giudizio sintetico che asseveri il rispetto delle disposizioni di Legge e del presente Regolamento, dei criteri dettati dalla buona tecnica e dalla disciplina sul controllo della qualità sui materiali e componenti.

Per quanto attiene la verifica delle idoneità delle apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili, fatto salvo l'obbligo della notifica all'U.L.S.S. di competenza dell'avvenuta installazione, la verifica dovrà aver riguardo fra l'altro ai seguenti aspetti:

- ubicazione delle stesse in locali igienici;
- rispondenza dei materiali utilizzati alle vigenti normative, per le parti a contatto con l'acqua;
- presenza di un by-pass automatico o manuale;
- presenza di un dispositivo di non ritorno;
- presenza di punti di prelievo per gli accertamenti analitici a monte ed a valle dell'impianto, nonché di un misuratore di portata;
- rispondenza delle caratteristiche di funzionamento alle prescrizioni tecniche previste dal d.m.n. 443 del 21.12.1990;
- certificazione di collaudo ed attestazioni del corretto montaggio da parte dell'installatore.

#### 2) FONTE DI APPROVVIGIONAMENTO AUTONOMO (IN ASSENZA DI ACQUEDOTTO PUBBLICO O PRIVATO).

CAMPO DI APPLICAZIONE: **tutte le destinazioni in assenza di acquedotto pubblico o privato.**

#### LIVELLI DI PRESTAZIONE

Devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatica, artesianica) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde. Queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesianico, galleria e/o tubo filtrante).

Le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate vengono raggiunte:

- per i pozzi freatici perforati mediante trivellazioni raggiungendo la profondità necessaria e realizzando le finestrate nella zona prescelta di presenza d'acqua;



- per i pozzi artesiani che attingono da falde sovrapposte attraverso gli accorgimenti idonei (cementazione, sigillatura, ecc.) a ripristinare la separazione originaria delle falde.

Le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali devono prevedere:

- l'ubicazione dell'opera di presa nel rispetto delle distanze di sicurezza da fonti di rischio esistenti nelle vicinanze (sistemi di raccolta e smaltimento delle acque reflue: pozzi neri, pozzi assorbenti, sub-irrigazioni, concimaie, recipienti stoccaggio liquami), sulla base delle indicazioni di cui all'allegato 5 della delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04.02.1977 e delle norme sanitarie vigenti;
- modalità costruttive della testata del pozzo tali da inserire sistemi di chiusura affidabili;
- l'adozione di idonei interventi per la corretta raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, nonché il contenimento di quelle di infiltrazione;
- la scelta di una tipologia impiantistica e di apparecchiature specifiche (pompa, autoclave, sistemi unidirezionali di non ritorno, ecc..) tecnicamente valide, adeguate e funzionali alle esigenze, nonché posizionate in maniera ottimale per agevolare e rendere sicure le ispezioni e gli interventi di manutenzione.

Tutti i pozzi artesiani dovranno essere dotati di apparecchiature di abbattimento gas (degasatore). Dovranno altresì essere rispettate le disposizioni previste dall'art. 7 della legge n. 319/1976 e successive modificazioni ed integrazioni, per quanto attiene l'obbligo di installazione di idonei strumenti per la misura della portata delle acque prelevate.

#### METODO DI VERIFICA

Effetti da controllare:

- qualità dell'acqua attinta e distribuita;
- caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa.

Il controllo iniziale della qualità dell'acqua attinta ed erogata, inteso come rispetto dei requisiti di qualità previsti dalle norme vigenti, deve essere eseguito attraverso campionamenti e successive analisi di laboratorio. Detto controllo dovrà inoltre essere in seguito periodicamente eseguito a cura degli interessati con una frequenza almeno annuale.

La verifica delle modalità di approvvigionamento viene condotta attraverso un giudizio sintetico che asseveri il rispetto delle disposizioni di Legge e del presente Regolamento, dei criteri dettati dalla buona tecnica e dalla disciplina sul controllo della qualità sui materiali e componenti.

#### **Art. 29 - Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali (RIS 4)**

Si fa espresso riferimento al vigente "Regolamento per la progettazione e realizzazione della rete di fognatura comunale e per lo smaltimento delle acque usate".

#### **Art. 30 - Smaltimento delle acque meteoriche (RIS 5)**

Si fa espresso riferimento al vigente "Regolamento per la progettazione e realizzazione della rete di fognatura comunale e per lo smaltimento delle acque usate".

#### **Art. 31 - Illuminazione diurna naturale diretta (RIS 6)**

L'illuminazione naturale negli spazi chiusi in fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo. A tal fine, tutti gli spazi in oggetto devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture, di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna.

CAMPO DI APPLICAZIONE: **destinazione residenziale**

#### LIVELLI DI PRESTAZIONE

I livelli di prestazione sono definiti dal fattore medio di luce diurna  $\eta_m$  espresso in %, come rapporto fra l'illuminamento medio degli spazi chiusi di fruizione e l'illuminamento, nelle identiche condizioni di



tempo e di luogo su una superficie orizzontale esposta all'aperto, ricevuto dall'intera volta celeste, senza irraggiamento diretto del sole, e dal rapporto di illuminazione ( $R_i$ ) conteggiato considerando la superficie finestrata ( $S_f$ ) dedotta quella posta ad un'altezza inferiore a ml. 0.60 dal pavimento in rapporto alla superficie utile netta del vano.

Con riferimento alla destinazione residenziale e specificatamente per gli spazi di fruizione per attività principale (ad esempio destinati ad attività di lavoro, soggiorno, studio, attività domestiche, con l'esclusione quindi degli spazi destinati a ripostigli, bagni, corridoi, disimpegno ed altri spazi chiusi destinati ad attività accessorie), il requisito si intende soddisfatto se  $\eta_m < 2\%$ .

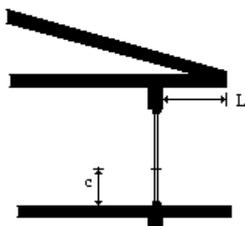
Per gli stessi spazi deve essere comunque garantita una superficie finestrata apribile minima pari ad 1/8 della superficie del pavimento (d.m.05.07.1975 - art. 5).

Il requisito si intende rispettato se entrambi i livelli minimi vengono raggiunti.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione residenziale precedente, qualora non si raggiungano i livelli previsti e non sia possibile intervenire per i vincoli oggettivi sul numero e dimensioni delle aperture (edifici vincolati e/o classificati), il progettista dovrà precisare il valore del fattore medio di luce diurna  $\eta_m$  o il rapporto  $R_i$  precedente e quello raggiunto in fase di progettazione, nonché gli interventi proposti per conseguire un eventuale miglioramento della situazione preesistente; non saranno comunque consentiti interventi che comportino una riduzione dei parametri di cui trattasi.

#### METODO DI VERIFICA

Il requisito si intende rispettato se viene applicata una delle soluzioni convenzionali indicate successivamente.



L= lunghezza dell'aggetto

c=superficie non utile (c= cm 60)

#### SOLUZIONE A:

Determinazione del fattore medio di luce diurna ( $\eta_m$ ) attraverso uno dei metodi di calcolo riportati in appendice in modo tale che risulti:  $\eta_m < 2\%$

Il rispetto del parametro del parametro  $\eta_m$  attraverso il calcolo è esaustivo anche nei confronti della successiva prova in opera per la verifica del fattore  $\eta_m$ .

#### SOLUZIONE B:

Il requisito si intende convenzionalmente soddisfatto se sono rispettate le seguenti condizioni:

Rapporto illuminante  $R_i < 1/8$ ;

Superfici vetrate con coefficienti di trasparenza  $< 0.6$ ;

Profondità dei vani, misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, minore od uguale a 2.5 volte l'altezza utile dei vani stessi; potrà essere ammessa una profondità maggiore a condizione che sia incrementata proporzionalmente la superficie utile finestrata fino ad un massimo del 25 % (1/4) di quella del pavimento.

Per i vani affacciati sotto porticati, il rapporto illuminante  $R_i$  va calcolato con riferimento alla superficie del pavimento dell'ambiente interessato, aumentato della quota di superficie del porticato prospiciente l'ambiente stesso;



Per vani con superficie interessata da balconi o aggetti sovrastanti di profondità superiore a 1.20 ml., la dimensione della superficie illuminante, definita dal rapporto  $R_i < 1/8$ , dovrà essere aumentata di 0,05 mq ogni 5.00 cm. di ulteriore oggetto oltre 1.20 ml.

#### VERIFICA

La verifica viene condotta attraverso un giudizio del collaudatore che asseveri il rispetto delle condizioni di cui sopra.

**CAMPO DI APPLICAZIONE: tutte le altre destinazioni d'uso ove è prevista la permanenza di persone (uffici, luoghi di lavoro, ecc.)**

#### LIVELLI DI PRESTAZIONE

I livelli di prestazione sono definiti dal rapporto di illuminazione e dal fattore medio luce diurna come definiti nel campo di applicazione relativo alla destinazione residenziale.

La superficie finestrata può essere collocata parte a parete e parte a soffitto, in modo da garantire condizioni di illuminamento uniformi.

Almeno il 25% della superficie finestrata dovrà essere realizzata a parete se la restante porzione è assicurata da shed o da finestratura tipo lanterna.

E' ammessa possibilità di deroga nei limiti ed alle condizioni previste nella Circ. Reg. Veneto, n. 38

Nei luoghi di lavoro l'illuminazione artificiale dovrà essere adeguata a quanto previsto dalle raccomandazioni della Commissione Elettrotecnica Internazionale (I.C.E.) (rif. Pubblicazione I.C.E. n. 29/1975 - Tabelle relative agli illuminamenti raccomandati per interni).

Valori medi raccomandati in lux:

100:	Atri, disimpegni, corridoi, locali per il passaggio.
200:	Lavorazioni grossolane.
300:	Lavorazioni medie.
500-1000:	Lavorazioni fini o uffici.

Per ottenere una distribuzione uniforme della luminosità il livello minimo non deve essere  $< 70\%$  di quello medio.

Se l'illuminazione localizzata è ritenuta necessaria, il rapporto fra questa e quella generalizzata non deve essere  $> 5$ , con il posizionamento delle lampade in modo da evitare ombre ed abbagliamenti diretti o riflessi.

Negli ambienti di lavoro devono esistere mezzi di illuminazione sussidiaria da impiegare in caso di necessità.

#### METODO DI VERIFICA:

Come per edifici residenziali.

#### **Art. 32 - Temperatura dell'aria interna (RIS 7)**

Gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata in ogni loro parte una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste. A tal fine, la temperatura dell'aria in tali spazi deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.

**CAMPO DI APPLICAZIONE: tutte le destinazioni ove sia prevista la climatizzazione degli ambienti.**

#### LIVELLI DI PRESTAZIONE

Il requisito si intende soddisfatto se la progettazione, esecuzione e collaudo degli spazi in esame rispondono ai dettami della specifica normativa in vigore, ed in particolare della I. 09.01.1991 n. 10 e dei relativi regolamenti attuativi.

La temperatura dell'aria interna,  $t_i$ , espressa in °C, nella stagione fredda (periodo invernale secondo



quanto indicato dal d.m.07.10.1991), deve risultare negli spazi chiusi di fruizione per attività principale e secondaria compresa fra 18 °C e 22 °C. Inoltre, le temperature misurate secondo i criteri previsti dal metodo di prova in opera di seguito specificato, non devono presentare una disuniformità tra i diversi punti lungo la verticale degli ambienti superiore a 3 °C tra i punti posti ad un'altezza di 0.10 ml. e 1.10 ml. (a distanza di almeno 0.60 ml. dalle pareti).

#### METODO DI VERIFICA

La verifica viene condotta attraverso un giudizio del collaudatore che asseveri il rispetto delle condizioni di cui sopra.

#### **Art. 33 - Temperatura superficiale (RIS 8)**

Le temperature delle superfici interne dell'ambiente devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria, con riferimento a esigenze di benessere igrotermico e tattile.

In sostanza, su tutte le superfici dello spazio di fruizione dell'utenza per attività principale con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i minimi stabiliti, in funzione delle temperature dell'aria interna previste per le specifiche attività.

CAMPO DI APPLICAZIONE: **tutte le destinazioni in presenza di impianto di riscaldamento.**

#### LIVELLI DI PRESTAZIONE

La temperatura superficiale ( $T_s$  o  $\Theta_i$  o  $\Theta_x$  nel caso dei ponti termici), espressa in °C, su tutte le superfici interne di elementi di chiusura e di elementi di partizione relativi agli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale (superfici di pareti perimetrali, pareti interne in prossimità di pareti perimetrali, ecc.), deve essere compresa nell'intervallo pari a  $\pm 5$  °C rispetto alla temperatura ambiente.

Devono inoltre essere rispettati i seguenti livelli di prestazione anche nel caso di impianto a pannelli radianti:

- $\Theta_i \leq 25$  °C nei locali di soggiorno e attività domestiche;
- $\Theta_x \leq 28$  °C nei locali di circolazione e di cura personale.

Tali prescrizioni sono da riferirsi a tutte le destinazioni d'uso per le quali sia prevista una temperatura dell'aria interna di esercizio per il periodo invernale compresa fra i 18°C e 22°C. Per temperature d'esercizio nella stagione fredda diverse da quelle sopra riportate, si dovrà mantenere lo stesso intervallo di oscillazione riferito alla relativa temperatura dell'aria interna ( $\pm 5$ °C). Per i corpi scaldanti è ammessa una temperatura superficiale  $<$  di 70°C (consigliata non superiore a 65°C). Inoltre la temperatura superficiale di tutte le parti calde, con cui l'utenza possa accidentalmente venire a contatto, deve risultare  $<$  70°C. Per superfici vetrate od infissi, quando sia prevista la raccolta e lo smaltimento dell'acqua formatasi per condensazione, sono ammessi i valori di temperatura indicati nella tabella seguente in funzione dell'estensione della superficie.

	<b>S (m<sup>2</sup>)</b>	<b>t (°C)</b>
Meno di	1,00	1
	1,25	2
	1,35	3
	1,50	4
	1,60	5
	1,80	6
	2,10	7
	2,40	8
	2,80	9
	3,50	10
	4,50	11



	6,00	12
	9,00	13
Più di	12,00	14

In ogni caso l'acqua di condensazione non deve arrecare danni permanenti.

#### METODO DI VERIFICA

La verifica viene condotta attraverso un giudizio del collaudatore che asseveri il rispetto delle condizioni di cui sopra; si dovranno seguire le indicazioni contenute nei metodi di calcolo riportati in appendice. Nel caso il progettista utilizzi un metodo di calcolo diverso, il raggiungimento del livello previsto per Ts dovrà essere verificato anche con la prova in opera di misurazione del valore di  $\Theta_i$  o  $\Theta_x$  delle diverse superfici dell'ambiente.

#### Art. 34 - Ventilazione (RIS 9)

La ventilazione negli spazi chiusi è finalizzata a:

- limitare il grado di umidità relativa, onde garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale;
- contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
- assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
- assicurare un adeguato ricambio d'aria, onde evitare l'insorgenza di problemi connessi alla presenza di un'eccessiva quantità di vapor d'acqua nell'ambiente, ristagni di aria calda, impurità dell'aria, formazione di colonie batteriche, gas nocivi.

In sostanza, in tutti gli spazi chiusi per attività principale deve essere evitata una cattiva qualità dell'aria tramite la predisposizione di finestre apribili di dimensioni e conformazione atte ad assicurare un adeguato numero di ricambi d'aria/ora; è consentita l'installazione di ulteriori servizi igienici in ambienti non direttamente illuminati ed areati dall'esterno purché sia comunque assicurato un idoneo numero di ricambi di aria/ora.

Negli spazi chiusi di circolazione e collegamento il ricambio dell'aria deve essere ottenuto tramite la presenza di finestre apribili di adeguata dimensione.

**CAMPO DI APPLICAZIONE: tutte le funzioni in cui è richiesta l'aerazione naturale diretta.**

#### LIVELLI DI PRESTAZIONE

Sono espressi in numero di ricambi d'aria orario continui,  $n$  ( $m^3/hm^3$ ), che rappresenta il rapporto tra il volume d'aria rinnovato in un'ora all'interno di un determinato spazio chiuso ed il volume d'aria dello spazio medesimo.

Fatte salve le prescrizioni derivanti da normative vigenti per le specifiche attività, quali ospedali, scuole, sale di pubblico spettacolo, ecc., i livelli di prestazione indicati debbono essere conseguiti attraverso ricambi d'aria continui ottenuti dalla permeabilità degli infissi, dalla porosità dei muri e dalle prese d'aria esterna integrate, laddove non sufficienti, con ventilazione meccanica continua.

I livelli da raggiungere sono i seguenti:

#### Spazi ad uso residenziale

Superficie apribile delle finestre  $\langle$  ad 1/8 della superficie di pavimento (ricambio d'aria discontinuo) ed  $n \langle 0.5 m^3/hm^3$ )

in aggiunta:

- cucine  $n \langle 3 m^3/hm^3$  con sistemi di aerazione da collocare in corrispondenza dei punti di cottura con collegamento esterno tramite canna di esalazione.
- bagni non aerati direttamente:  $n \langle 5 m^3/hm^3$ , temporizzato con collegamento esterno.

#### Spazi con destinazione terziaria e di servizio

Superficie apribile delle finestre  $\langle$  ad 1/8 della superficie di pavimento (ricambio d'aria discontinuo) ed  $n \langle 2,5 - 5 m^3/hm^3$ .



### Spazi ad uso comune per attività collettiva

$n < m^3/hm^3$  (o determinabile, in relazione alla capienza del locale, in  $30 m^3/h$  per persona).

### Spazi di circolazione e di collegamento ad uso comune

$n < 0,5 m^3/hm^3$

### Spazi con destinazione commerciale e produttiva

Tutti i locali devono essere dotati di superfici finestrate e apribili  $<$  a 1/20 della superficie del pavimento in relazione al tipo di attività svolta.

Almeno il 50% della superfici apribile deve essere a parete e le finestre situate in copertura devono avere meccanismi di apertura facilmente azionabili dal basso. Di massima le aperture devono essere uniformemente distribuite dalle superfici esterne, onde favorire un migliore ricambio d'aria.

Eventuali sistemi di ventilazione forzata, climatizzazione o condizionamento non possono essere sostitutivi della ventilazione naturale, tranne i casi in cui l'apertura delle finestre è in conflitto con le esigenze tecniche o tipologiche delle attività svolte, es. cinematografi, sale operatorie, caveau, ecc. Per quanto concerne impianti di condizionamento o climatizzazione si rimanda alle specifiche normative vigenti (norme UNI 5104, Circ. Reg. Veneto n. 38)

Sono fatte salve prescrizioni particolari per destinazioni ed usi specifici.

### METODO DI VERIFICA

La verifica viene condotta attraverso un giudizio del collaudatore che asseveri il rispetto delle condizioni di cui sopra.

### Art. 35 - Umidità relativa (RIS 10)

Gli spazi per attività principale e secondaria devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali che in ogni loro parte sia evitata la formazione di condense non momentanee; pertanto il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi stabiliti con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.

Dove è prevista produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è ammessa la formazione di condense momentanee.

**CAMPI DI APPLICAZIONE: funzioni residenziali, alberghiere, terziarie e di servizio, sanitarie, strutture collettive e comunque in presenza di impianto di condizionamento dell'aria.**

### LIVELLI DI PRESTAZIONE

Devono essere rispettati i livelli di prestazione di seguito specificati.

Il grado di umidità relativa, UR, espresso in %, nel periodo invernale deve essere:

30% UR 70%

Negli ambienti nei quali è prevista la produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è possibile superare momentaneamente i livelli di prestazione suddetti.

### METODO DI VERIFICA

Aspetti da controllare: quantità di vapor d'acqua nell'ambiente al di fuori dei limiti fisiologici.

La verifica viene condotta attraverso un giudizio del collaudatore che asseveri il rispetto delle condizioni di cui sopra.

### PROVA IN OPERA

Effettuare la misura del grado di umidità relativa UR mediante apposita apparecchiatura (Psicrometro), in assenza di radiazione solare diretta, schermato l'elemento sensibile dall'influenza di notevoli effetti radianti, ad un'altezza di 1,50 m dal pavimento.

E' possibile ricavare il grado di umidità relativa UR per via indiretta, utilizzando gli appositi diagrammi psicrometrici, previa misura della temperatura dell'aria interna ( $t_i$ ) con termometro a bulbo secco e della temperatura di bulbo umido, ( $t_{bu}$ ) con termometro a bulbo umido in relazione alla velocità



dell'aria.

Il rilevamento va eseguito in condizioni prossime a quella di progetto. Al fine di ottenere valori significativi, è necessario che la prova si svolga in condizioni corrispondenti alle condizioni d'uso (svolgimento delle attività previste, attivazione di dispositivi di ricambio nei termini previsti dalle norme).

#### **Art. 36 - Isolamento acustico (RIS 11)**

Attitudine degli elementi tecnici costituenti le chiusure (pareti perimetrali verticali, solai su spazi aperti, infissi esterni verticali ed orizzontali) ed alcune partizioni interne (solai, pareti interne di divisione di unità immobiliari, pareti interne dei locali di servizio e relative porte) a fornire adeguata resistenza al passaggio di rumori trasmessi (calpestio, impianti) e per via aerea al fine di assicurare il comfort acustico dell'utenza.

L'isolamento acustico dell'elemento tecnico considerato deve essere tale da mantenere negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza livelli sonori compatibili con il tranquillo svolgimento delle attività.

**CAMPI DI APPLICAZIONE: destinazione residenziale ed assimilabili; strutture ricettive e turistiche quali alberghi, convitti, convivenze, comunità.**

#### LIVELLI DI PRESTAZIONE

##### CHIUSURE ESTERNE - DEFINIZIONI DELLE CLASSI

Vengono definite le classi di prestazione di seguito specificati, in funzione dei valori di prestazioni delle chiusure (parte opaca + parte trasparente) orizzontali e verticali esterne.

Chiusure	Class	Simbolo
$I_R < 35 \text{ dB}$	non classificato	NC
$35 \text{ dB} \leq I_R \leq 50 \text{ dB}$	a isolamento normale	N
$I_R > 50 \text{ dB}$	a isolamento superiore	S

#### LIVELLI DI PRESTAZIONE

Le chiusure devono rispettare i livelli di prestazione di seguito specificati, in relazione agli spazi e alle aree di appartenenza dell'organismo edilizio, definite sul territorio comunale ai sensi del d.p.c.m. 01.03.1991.

- per le zone classificate dal Comune con livello acustico equivalente ( $L_{Aeq}$ ) diurno fino a 60 dB (notturno fino a 50 dB), le chiusure dovranno essere di categoria N.
- per le zone classificate dal Comune con livello acustico equivalente ( $L_{Aeq}$ ) diurno maggiore di 60 dB (notturno maggiore di 50 dB), le chiusure dovranno essere di categoria S.

Il livello sonoro del rumore provocato in un alloggio da impianti tecnologici (ascensore, impianto termico, impianto di condizionamento ecc.) installati in altri alloggi o in spazi comuni, anche esterni all'edificio, non deve superare i 25 dB (A) continui, con punte di 30 dB (A).

Gli impianti di distribuzione dell'acqua e gli apparecchi idro-sanitari devono essere realizzati, mantenuti e condotti in modo da evitare rumori molesti e si dovranno adottare tutti i possibili accorgimenti tecnici e comportamentali per eliminare ogni possibile causa di disturbo.

Gli apparecchi elettrodomestici (cappe, frigoriferi, cucine, lavastoviglie, lavatrici, ecc) potranno essere usati nel periodo notturno, solo a condizione che non alterino la rumorosità nei locali degli alloggi contigui.

Senza l'effetto di altre fonti di rumore, nell'alloggio non deve rilevarsi un livello sonoro maggiore di 70 dB quando al piano superiore venga messa in funzione la macchina normalizzata generatrice di calpestio.

#### PARTIZIONI INTERNE

Le partizioni interne (comprensive di infissi) devono rispettare i livelli di prestazione di seguito specificati:



- partizioni tra unità immobiliari diverse e tra unità immobiliari e spazi di circolazione e collegamento dell'organismo abitativo:  $I_R < 50 \text{ dB}$
- partizioni tra spazi di fruizione per attività
- principale e spazi destinati ad attività rumorose  $I_R < 50 \text{ dB}$
- partizioni tra ambienti di soggiorno e servizi igienici  $I_R < 50 \text{ dB}$
- partizioni tra ambienti destinati al riposo e altri ambienti  $I_R < 50 \text{ dB}$
- altre partizioni degli spazi di fruizione per attività principale  $40 \text{ dB} \leq I_R \leq 50 \text{ dB}$

#### METODO DI VERIFICA

Aspetti da controllare: livello sonoro indotto.

La prestazione viene misurata dall'indice di valutazione del potere fonoisolante,  $I_R$  (dB).

Il requisito si intende soddisfatto quando la soluzione tecnologica realizzata sia conforme, per materiali e per modalità di esecuzione, ad un campione che sottoposto a verifica in laboratorio, secondo il metodo di prova di seguito specificato, ha conseguito valori superiori di 5 db a quelli sopra definiti; la conformità viene determinata sulla base di adeguate certificazioni. Inoltre, ai fini del soddisfacimento del requisito in fase di progettazione, si potranno tenere in conto le indicazioni relative ai criteri di calcolo specificati in appendice.

#### Art. 37 - Assenza di emissione di sostanze nocive (RIS 12)

I materiali costituenti gli elementi tecnici che delimitano spazi chiusi di fruizione dell'utenza (pareti perimetrali, pareti interne, pareti mobili, solai, pavimenti, anche galleggianti, controsoffitti, porte, etc.) e gli impianti di fornitura servizi, in particolare l'impianto idro-sanitario, non devono emettere gas o altre sostanze aeriformi, polveri o particelle, dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali che in condizioni critiche (ad esempio sotto l'azione di elevate temperature, di irraggiamento diretto, o per impregnazione d'acqua).

CAMPO DI APPLICAZIONE: **tutte le destinazioni.**

#### LIVELLI DI PRESTAZIONE

Il requisito si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme sull'uso di superfici materiali da costruzione e quando i livelli di inquinamento riconosciuti come imputabili alle sostanze presenti sono conformi ai limiti stabiliti dalle disposizioni in merito, nonché a quelli sotto riportati. In particolare per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali (di vetro, etc.) devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di questi all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria. Deve essere comunque segnalato l'impiego di fibre minerali ed individuata la localizzazione, al fine di consentire la messa in opera di opportune azioni di salvaguardia e/o bonifica in un eventuale successivo intervento di ristrutturazione o demolizione.

Sostanza	Valore limite	Periodo di osservazione
Formaldeide	100mcg/mc	30'
NO <sub>2</sub>	150mcg/mc	24h
NO <sub>2</sub>	400mcg/mc	1h
O <sub>3</sub>	120mcg/mc	8 h
O <sub>2</sub>	200mcg/mc	1 h
SO <sub>2</sub>	350mcg/mc	1 h
Radon	200Bq/mc	--

METODO DI VERIFICA Aspetti da controllare:



- integrità delle superfici dei materiali a base di fibre minerali;
- qualità dell'aria con riferimento alla presenza di fibre ed alla cessione di sostanze nell'ambiente.

La verifica viene condotta attraverso un giudizio sintetico che asseveri il rispetto delle disposizioni di Legge e del presente Regolamento, dei criteri dettati dalla buona tecnica e dalla disciplina sul controllo della qualità sui materiali e componenti. In casi particolari o quando sia previsto l'impiego di materiali non certificati, la qualità dell'aria potrà essere definita mediante prove in opera o di laboratorio.

### **Capo 3: Norme di sicurezza**

#### **Art. 38 - Sicurezza contro le cadute accidentali**

1. Devono essere rispettate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di sicurezza e antinfortunistica.
2. Tutti i parapetti e le barriere, esterni ed interni, devono avere un'altezza non inferiore a cm. 100 e resistenza alle spinte orizzontali in conformità a quanto previsto dal d.m.14.01.2008.
3. L'altezza dei parapetti e delle ringhiere dovrà essere aumentata di cm. 5 per ogni piano superiore al secondo con un aumento massimo di cm. 20 (fino ad un massimo di ml. 1.20 totali). E' fatta salva la maggiore altezza proposta dal richiedente. I fori di finestra devono adeguarsi alle altezze previste per i parapetti quando questi non ricadono su un poggiatesta o un terrazzo. E' consentito l'adeguamento delle altezze mediante opportune opere di protezione.  
Nel caso di parapetti con barre orizzontali è obbligatorio prevedere sistemi di sicurezza che ne impediscano la scalabilità in conformità alle normativa vigente.
4. Le ringhiere di scale, balconate, terrazze e recinzioni devono avere estremità prive di elementi appuntiti.
5. I vetri delle finestre e dei balconi, installati ad altezza inferiore a cm. 100 dal piano interno di calpestio, devono avere caratteristiche di resistenza conforme a quanto sopra, oppure devono essere protetti da elementi di protezione (barriere).
6. Le superfici finestrate, installate ad una zona superiore a ml. 1.50 di altezza rispetto al piano di calpestio, devono essere tali da rendere possibile pulire e sostituire i vetri dall'interno, salvo specifici sistemi di pulizia appositamente previsti e rispondenti alle norme di sicurezza e antinfortunistica.
7. Le scale, in tutti i vani edilizi ad uso comune, esterni alle unità immobiliari, devono essere dotate di corrimano posto ad un'altezza di cm. 100; le alzate non devono avere altezza superiore a cm. 18 e il rapporto alzata-pedata deve essere dimensionato secondo il seguente rapporto:  $2a + p = 62 \div 64$  cm. (dove "a" = altezza alzata e "p" = lunghezza pedata).
8. Negli edifici fino a 12.00 ml. di altezza, qualora le pedate non abbiano larghezza uniforme, questa deve essere di almeno cm. 12 al parapetto interno e di almeno cm. 22.5 alla linea di sviluppo delle scale.
9. Le scale principali che servono più unità immobiliari devono avere una larghezza di almeno ml. 1.20 e non sono ammissibili, per questa tipologia, gradini di forma triangolare. All'interno di una singola unità immobiliare la scala deve avere una larghezza minima di ml. 1.00; è tollerata una minore larghezza per l'accesso ai locali, agibili ma non abitabili (piani cantinati, sottotetti, ecc.), che comunque dovrà avere una larghezza minima utile di ml. 0.80.
10. Le scale esterne sono ammesse fino al primo piano per l'accesso alle singole unità immobiliari.
11. Possono essere illuminati ed aerati direttamente dal vano scale soltanto gli ingressi degli alloggi.
12. Per quanto attiene alla dotazione di impianto di ascensore, larghezza delle scale, pianerottoli e corridoi si fa espresso riferimento alla normativa particolare prevista dalla l. 13/1989 e ss.mm.ii.
13. Le barriere di scale, terrazze, porte-finestre, ecc., possono presentare spazi liberi tali da non essere attraversabili da una sfera di diametro di cm. 10.
14. Le balconate e i soppalchi devono essere protetti da parapetti o protezioni equivalenti, aventi la resistenza agli urti o ai carichi orizzontali, conformi a quanto previsto ai commi precedenti.
15. Le rampe devono avere pendenza costante all'interno di ogni tratto e un massimo di 15 alzate nel



caso di scale che servono più unità immobiliari.

16. I pianerottoli delle scale devono avere una larghezza e profondità minima pari almeno a quella delle rampe.

17. Le porte devono aprirsi in corrispondenza dei pianerottoli.

#### **Art. 39 - Prevenzione degli incendi**

1. L'edificio deve essere progettato e costruito in modo da consentire, in caso di incendio, che la capacità portante possa garantire per un periodo determinato che la produzione e propagazione del fuoco e del fumo all'interno sia limitata, non coinvolga gli edifici vicini e che gli occupanti possano lasciare l'immobile o possano essere soccorsi.

2. Vanno pertanto considerati il tipo di materiali utilizzati e la loro posa in opera, la prossimità ai punti di rischio e i tempi di propagazione del fuoco tra i locali.

3. Vanno quindi osservate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali in vigore per la materia specifica.

4. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono essere realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone o le cose.

5. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.

#### **Particolari prevenzioni cautelative:**

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati e comunque in regola con le normative di prevenzione vigenti.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare, interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura o di sufficiente coibenza; devono essere sopraelevati di almeno ml. 1.00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili. Le costruzioni nelle quali sono collocati (forni di pane, pasticcerie e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc.), devono essere costruite in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco.

I contenitori di gas (bombole ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni. Allo scopo potranno essere liberamente installate (senza domande alla pubblica amministrazione) delle protezioni in alluminio anodizzato e/o altro materiale che comunque non deturpino l'immobile (le dimensioni dovranno essere quelle strettamente necessarie a contenere le bombole di gas).

Le cabine-box contenitore di bombole di gas G.P.L. possono essere installate in zone periferiche, secondo il modello approvato dal Ministero dell'interno, ad uso delle ditte rivenditrici, previo rilascio di idoneo titolo edilizio abilitativo. La loro installazione non costituisce variazione d'uso del terreno.

#### **Art. 39 bis - 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**

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia d'inizio attività o SCIA, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei



lavori in quota in condizioni di sicurezza, così come previsto dall'art. 79 bis l.r. 61/1985 e successive normative e circolari in materia.

## Capo 4 : Caratteristiche edilizie

### Art. 40 - Definizione di particolari elementi architettonici

1. Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- a) **cortile**: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata in parte da muri di cinta e/o recinzioni;
- b) **lastrico solare**: è la copertura piana di un volume edilizio;
- c) **cavedio - pozzo luce**: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

2. Nei cortili chiusi la distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati. Misure inferiori sono ammesse se non vi prospettano vani abitabili.

3. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

4. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno, anche a mezzo di locali comuni di disobbliogo, e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1.00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

5. E' permessa la costruzione di cavedi e pozzi luce all'unico scopo di dare aria e luce a vani scale, w.c., bagni, corridoi, e similari, con assoluta esclusione di ogni altra destinazione di ambienti che permettano e/o siano adibiti a dimora permanente e/o notturna di persone. La loro superficie non deve essere inferiore a mq. 5 e il lato minimo non deve essere inferiore a ml. 2, se l'altezza della parte di edificio interessato è inferiore o uguale a ml. 12.00, altrimenti dovrà essere di ml 3.50. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base del cavedio/pozzo luce al fine di consentirne una facile pulizia.

6. E' consentito ricavare spazi interni al fabbricato da piano terra a cielo con copertura trasparente, al fine di dare illuminazione alle parti comuni dell'edificio (ballatoi, scale, corridoi, ascensori e portoncini di ingresso alle unità) a particolare valenza architettonica. Detti spazi non vengono computati nella volumetria dell'edificio, ad esclusione dell'eventuale vano scale principale interno a tale spazio.

### Art. 41 - Costruzioni accessorie

1. Al fine di favorire il recupero delle aree scoperte e di salvaguardare i caratteri edilizio-urbanistici del territorio comunale in generale, le costruzioni isolate, aventi le caratteristiche di costruzioni accessorie di servizio a fabbricati principali, e che hanno ottenuto la concessione in sanatoria ai sensi del Capo IV della l. 28.02.1985, n. 47, e sue modifiche ed integrazioni (l. 23.12.1994, n. 724 e l. 24.11.2003, n. 326), o che sono state regolarmente assentite, potranno essere demolite e ricostruite, anche mediante accorpamento di più manufatti, in aderenza al corpo di fabbrica principale, così da costituire una sola unità edilizia, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- Il computo dell'area coperta della costruzione occupata nel caso di elevazione con il solo piano terra, e del volume nel caso di più piani, dovrà essere uguale o inferiore ai corrispondenti parametri condonati o assentiti.
- Le destinazioni d'uso ammesse per i volumi recuperati saranno quelle stabilite dalle N.T.A. del P.R.G. vigente; in tutti gli altri casi saranno mantenute le destinazioni sanate.
- Le distanze dalle strade e dagli spazi pubblici, o ad uso pubblico, non potranno essere inferiori a quelle del fabbricato principale preesistente: quelle da confine dovranno rispettare, in linea di massima, quelle delle N.T.A. del P.R.G. vigente e non inferiori, e comunque non in contrasto, con quanto stabilito dal Codice Civile.
- Materiali da costruzione: i nuovi volumi dovranno essere armonicamente composti con il fabbricato principale sia nelle forme sia nelle caratteristiche dei materiali. Non è ammesso l'uso di laminati,



fibrocemento ondulato, pannelli e similari, sia per le tamponature laterali, che per i manti di copertura.

- Esclusioni: la presente normativa non è applicabile a tutti quegli interventi abusivi posti a fronte di spazi pubblici, e/o di uso pubblico, che hanno ottenuto la sanatoria come tipologia 7 della tabella allegata alla l. 28.02.1985 n. 47, cioè come variante architettonica e/o opera non costituente volume e superficie coperta.

2. E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché siano rispettate le distanze minime previste dal Codice Civile all'articolo 889 per la costruzione di pozzi e cisterne ( minimo ml. 2.00 dal filo interno della muratura di contenimento) e ciò allo scopo di salvaguardare le proprietà finitime da eventuali crolli e/o smottamenti, di cui in ogni caso sono responsabili i titolari del permesso di costruire o della D.I.A. o SCIA, oltre all'esecutore delle opere e al direttore dei lavori.

3. I locali di cui al comma precedente sono consentiti anche per wellness, fitness ed eventuali locali accessori o a servizio di tali attività (bagni, magazzini, spogliatoi, bar...); per tali locali i requisiti di areazione e illuminazione dovranno essere pari almeno a 1/20 e 1/10 della superficie in pianta, comunque in conformità alla circolare regionale n. 13/1997. L'altezza minima del piano non potrà essere inferiore all'altezza minima fissata dalla Regione Veneto con gli appositi provvedimenti in materia urbanistica/edilizia.

4. Gli interventi verso la proprietà pubblica potranno essere eseguiti ad una distanza inferiore a quella minima prevista dal presente articolo, previa preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione, da ottenere prima del rilascio o dell'efficacia del titolo edilizio abilitativo. In qualunque caso, si dovrà produrre, per l'ottenimento dello stesso, il calcolo delle opere provvisoriale, a norma del d.m.11.pp.

11.03.1988 "Norme riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione". È buona norma considerare in prossimità delle strade in area di proprietà pubblica, un sovraccarico di n/mq 1.500. Potrà essere messa in opera qualsiasi tipologia di paratia, ad eccezione di quelle che per l'infissione e rimozione provochino vibrazioni tali da indurre assestamenti non compatibili con l'ambiente circostante.

#### Art. 42 - Caratteristiche, dimensioni e distanze di opere accessorie degli edifici

##### a) Cantinati e piscine

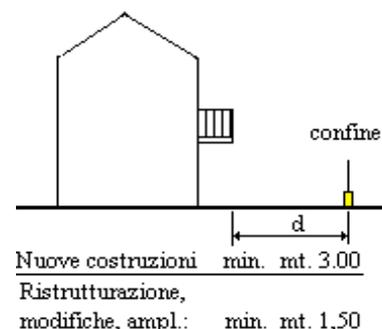
Le murature esterne dei locali cantinati, e dei relativi scivoli di accesso, (sotto la quota zero) e quelle delle piscine (che non sporgono dal terreno più di cm. 50) devono distare dal confine di proprietà o con pubblici spazi almeno ml. 2.00 dal filo interno della muratura di contenimento, eccezion fatta per le bocche di lupo che possono distare 50 cm.. Gli scivoli di accesso ai cantinati devono avere pendenza massima pari al 18%.

##### b) Aggetti e strutture a sbalzo prospicienti proprietà private

Nelle nuove edificazioni gli aggetti (non comportano volume e superficie coperta fino a ml. 2.00 di profondità con copertura e pilastri di sostegno a terra), le strutture a sbalzo (non comportano volume e superficie coperta) ed il manufatto di sostegno delle scale, devono distare dal confine pubblico e privato almeno ml. 3.00.

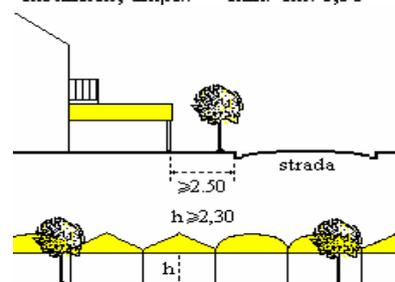
Le terrazze a sbalzo possono avere una profondità massima di ml. 3.00 con distanza minima dal confine di proprietà di ml. 3.00.

Nella modifica di costruzioni esistenti per gli aggetti, le strutture a sbalzo e le scale a sbalzo, la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a 1,50 ml, misurata come sopra.



##### c) Tende

Per la realizzazione di tali strutture dovranno essere rispettati i





criteri fissati all'art. 5 del vigente regolamento su tende, sun room e porticati allegato e parte integrante del presente regolamento.

d) Serramenti ad impaccamento laterale

Per la realizzazione di tali strutture dovranno essere rispettati i criteri fissati agli artt. 6 e 7 del vigente regolamento su tende, sun room e porticati allegato e parte integrante del presente regolamento.

e) Strutture per ricovero automobili

In tutto il territorio del comune è autorizzabile l'installazione di strutture per il ricovero di autovetture. Gli elementi verticali di sostegno della struttura devono distare almeno 1,50 ml. dal confine di proprietà privata e 5,00 ml. dal confine con la proprietà pubblica. Tale distanza è misurata dal filo esterno dell'elemento di sostegno. Nel caso di richiesta contestuale fra confinanti, o in presenza di consenso scritto con firma autenticata, potrà essere acconsentita la realizzazione in aderenza o a confine. La struttura portante potrà essere costituita da tralicci e/o profilati in ferro o da elementi in legno; la copertura dovrà essere costituita da tessuti (anche plastici) con tinte pastello, o da materiali previsti all'art. 15.

f) Arredi strutturati - DEHOR

Per l'installazione di tali strutture dovranno essere seguite le procedure previste dal disciplinare di attuazione del regolamento comunale per l'applicazione del canone di occupazione spazi aree pubbliche (COSAP).

g) Verande

In tutto il territorio comunale è consentita l'installazione di bussole e verande per la protezione delle entrate, di accessi ad unità immobiliari e terrazze, per il riparo dalle intemperie ed una maggiore coibentazione delle abitazioni e al fine di consentire lo sfruttamento dell'energia solare e il recupero calore. L'Amministrazione comunale incentiva la costruzione di verande e di strutture con coperture trasparenti adibite a giardini d'inverno.

In zona agricola gli interventi sono inoltre regolamentati dall'art.37 delle vigenti N.T.A. di P.R.G..

Tali strutture non costituiscono superficie coperta e volume.

Le distanze dal confine pubblico e privato sono quelle previste all'art. 42 lett. b).

h) Apprestamenti ed arredi esterni

Al piano terra degli edifici, in fregio a spazi di uso pubblico, in fregio ai porticati, tra unità immobiliari che prospettano sullo stesso porticato e/o spazio di uso pubblico o fruibile dal pubblico, è assolutamente vietato mettere in opera arredamenti o altri apprestamenti che impediscano il libero transito delle persone e che modifichino l'aspetto esteriore dell'edificio (tipo applicazioni in materiali plastici, finte colonne, stalattiti e stalagmiti, sovrastrutture di ogni genere, ecc).

i) Coperture mobili di piscine e giardini d'inverno

In tutto il territorio comunale, al fine di prolungare al massimo il periodo di balneazione, è consentito installare coperture mobili di piscine e giardini, aree commerciali di uso pubblico. Le coperture dovranno essere costituite preferibilmente da strutture ad impaccamento telescopico in profilati di alluminio anodizzato, acciaio e vetro (o altri materiali trasparenti con esclusione di teli). Dette strutture, poiché non costituiscono né volume né superficie coperta, non dovranno costituire un apprestamento fisso e dovranno essere caratterizzate dalla facile possibilità di asportazione e/o impaccamento. L'installazione deve avvenire nel rispetto delle norme delle distanze da confine, salvo che tra le parti confinanti interessate non venga stipulato un accordo sottoscritto con firme autentiche. Dovranno in ogni caso essere garantiti tutti i criteri di sicurezza nonché il rispetto delle norme sugli impianti; a tale scopo, prima dell'uso, dovrà essere prodotta al Comune apposita certificazione, a firma di tecnico abilitato, che garantisca quanto sopra.

Per la loro realizzazione dovranno essere adottate le tipologie e le caratteristiche costruttive contenute nel Quaderno tecnico approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 479 in data



13.12.2005 qui sotto riportate.

Tipologia e caratteristiche dei materiali da utilizzare.

Le strutture portanti, ovvero lo scheletro, dovranno essere realizzate in alluminio anodizzato o in acciaio o legno. Non sono ammesse strutture murarie o di altro tipo e genere. Qualora le strutture siano realizzate in alluminio anodizzato, le stesse dovranno preferibilmente essere laccate con colore bianco.

Le strutture portanti dovranno essere tamponate, nelle loro parti libere, unicamente da vetro trasparente per permettere l'entrata della luce solare. Solo la copertura potrà essere dotata di tenda retrattile non fissa, a protezione della penetrazione di forti raggi solari.

Le pareti verticali dovranno essere del tipo ad impaccamento laterale o telescopica con pannelli di larghezza minima di cm. 80.

La caratteristica principale di tali strutture, sarà la completa apertura telescopica di tutte le parti verticali che la compongono. La copertura dovrà essere preferibilmente dotata di apertura telescopica.

La struttura dovrà essere composta da elementi modulari, riferibili alle seguenti dimensioni: minima cm 80, massima cm 120. In considerazione del fatto che dette coperture non costituiscono volume e superficie coperta, la loro struttura dovrà avere caratteristiche di facile amovibilità.

Caratteristiche interne.

La struttura potrà essere eventualmente dotata, per come si svilupperà, di particolari impianti di riscaldamento, che non dovranno impedire la totale apertura della struttura telescopica durante i mesi estivi, o il suo momentaneo smantellamento.

Lo spazio interno non potrà essere suddiviso da pareti o apprestamenti di alcun tipo, allo scopo di evitare la creazione di vani, contrastanti con la funzione del giardino d'inverno. Le ambientazioni interne potranno essere svolte con le piante che costituiranno lo stesso giardino. Potrà essere consentita la creazione di vasche, con altezza adeguata, per il contenimento di fiori piante o quant'altro, oppure di pannelli o piccole strutture che consentano movimenti e giochi d'acqua, anche queste caratterizzate da facile amovibilità.

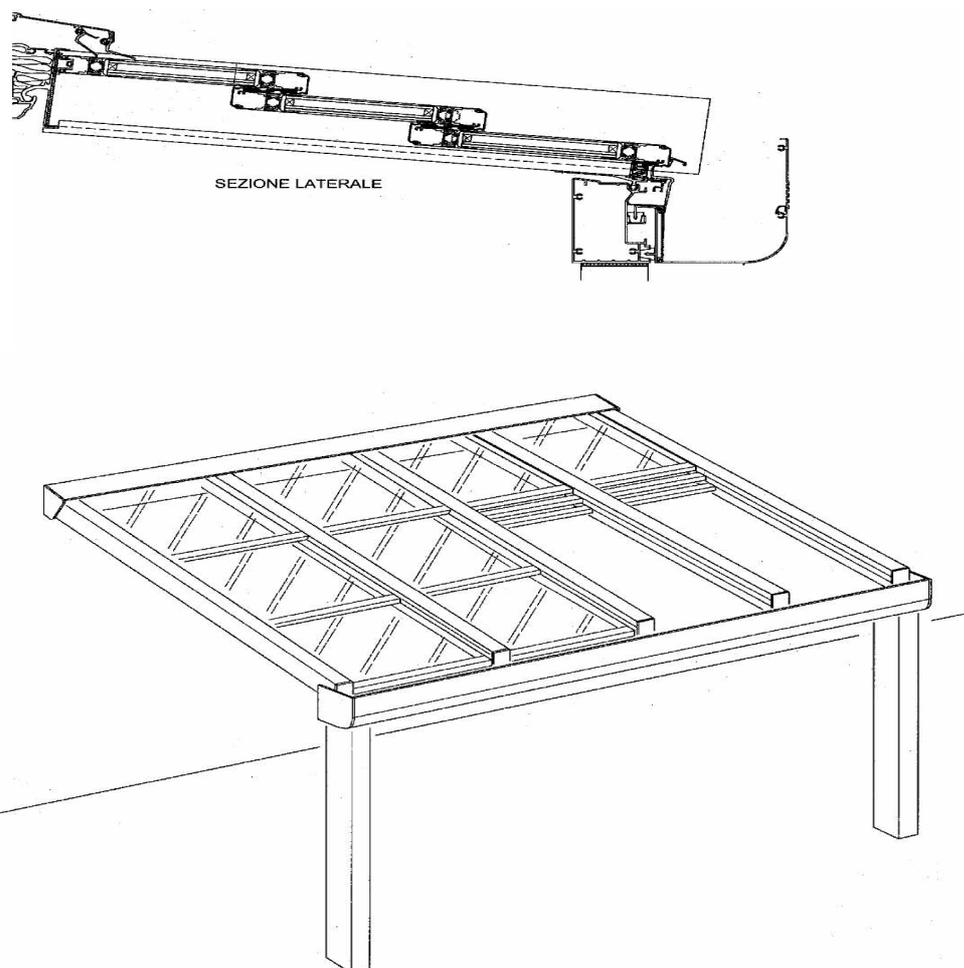
Presentazioni grafiche

La tavola grafica dovrà illustrare la disposizione ed il tipo di vegetazione utilizzato per la creazione del giardino, creando dove possibile dei tematismi biotopici.

Il progetto per la realizzazione del giardino d'inverno, dovrà essere conforme a quanto disposto dall'art. 70 del vigente Regolamento edilizio, rappresentando adeguatamente le distanze da confini, strade e fabbricati.

Alla domanda dovrà essere allegata apposita certificazione, a firma di professionista abilitato, che garantisca il rispetto della normativa sulla sicurezza e sugli impianti o specifica dichiarazione di non sussistenza dell'impianto medesimo.

A titolo puramente indicativo, si rappresentano le caratteristiche della copertura mobile in vista assonometria e in sezione (frontale e laterale)



- Sistema a 2-3 ante secondo la profondità

#### l) Loggia

Rappresenta parte di edifici ricavata all'interno del volume del fabbricato (spazio aperto con sovrastante corpo chiuso anche non costituente volume). Le logge non costituiscono volume e superficie coperta per una profondità massima pari a ml. 3.00. Eventuale aggetto o sbalzo è consentito fino a ml. 1.00.

#### m) Portici

In presenza di particolari tipologie architettoniche si può autorizzare la realizzazione di portici nella percentuale massima del 30% della superficie coperta senza che questo costituisca volume, con una profondità massima di ml. 2.50. Tale norma si applica agli edifici con esclusiva destinazione residenziale, caratterizzati da tipologia uni/bi/trifamiliare o assimilabile. Tali interventi potranno essere realizzati nelle aree di espansione C2.2, C3, i lotti C e R nelle zone C1, con indice inferiore a 1.00 mc./mq. In zona agricola i portici sono regolamentati dall'art.37 delle vigenti N.T.A. di P.R.G.. Il portico potrà avere sovrastante sottotetto.

#### n) Vani tecnici e ascensori

Come previsto dall'art. 8 della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 "disposizioni attuative dell'articolo 2bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", all'interno di tutte le zone "B" dello strumento urbanistico generale, è consentita la realizzazione ad una distanza tra fabbricati in deroga a quella stabilita dall'art. 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, di vani tecnici e



ascensori esterni, questi ultimi anche volti al superamento delle barriere architettoniche, negli edifici esistenti o di nuova costruzione. Sono fatte salve le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente.

In tutte le altre zone, è consentita la realizzazione di ascensori esterni volti al superamento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti all'entrata in vigore della l. n. 13/1989, realizzati nel rispetto delle indicazioni tecniche della legge medesima e ss.mm.ii, e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli internamente agli edifici.

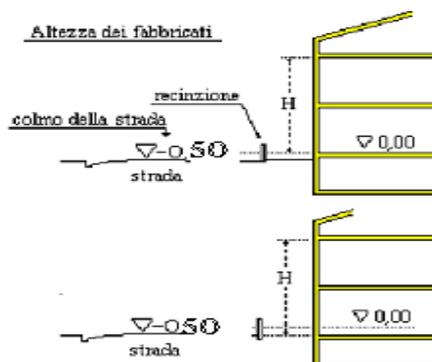
Nei casi di cui al precedente comma l'ascensore dovrà rispettare le distanze previste dal codice civile.

#### Art. 43 - Prescrizioni edilizie particolari (posti auto – interrati – costruzioni particolari di pubblica utilità)

1. In qualsiasi zona urbanizzata, nelle nuove costruzioni e ampliamenti:
  - per la destinazione abitativa, deve essere garantito almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare;
  - per la destinazione alberghiera e/o assimilabili deve essere garantito un posto auto per ogni nuova camera.
2. Sono fatti salvi, comunque, i limiti minimi previsti dalle leggi nazionali/regionali
3. I locali interrati senza sovrastante costruzione, che occupino una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato, ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 1.20 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della definitiva sistemazione, devono essere coperti con uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a ml. 0.50 o lastricati al livello del terreno; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.
4. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare 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 (qualora ne ricorrano i presupposti) e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive, e se del caso, essere protetti e mascherati da alberi e/o altra vegetazione. Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere autorizzati anche in deroga alle distanze dalle strade e dai confini di proprietà, previste per la zona medesima.

#### Art. 44 - Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici

1. Si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relativi metodi di misurazione:
  - a) superficie fondiaria : è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto degli spazi ad uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, ecc.) misurate in proiezione orizzontale;
  - b) superficie coperta : è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi; dal computo della superficie coperta sono esclusi la proiezione dei poggioli, delle balconate e degli sbalzi in genere;
  - c) altezza del fabbricato: è la differenza fra la quota zero (corrispondente alla quota + 0.50 sul colmo stradale prospiciente il fabbricato, ad eccezione delle costruzioni prospicienti strade arginali od in rilevato, per le quali, detta quota, riferita al punto più alto del piano campagna definito dalla superficie coperta, è pari a +0.60 a condizione che il + 0.60 non superi, in quota assoluta, il + 0.50 sopra l'asse della strada, nel qual caso vale questa ultima quota. Qualora non





sia presente la viabilità, la quota zero corrisponde con la media del piano naturale di campagna) e la quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile; qualora il solaio dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso. La quota di riferimento come sopra determinata si applica nel caso che il pavimento del piano terra coincida con essa; nel caso detto pavimento del piano terra sia posto ad una quota inferiore, questa

ultima verrà assunta come quota di riferimento ai fini della determinazione del volume e dell'altezza del fabbricato. Fuori dei centri abitati valgono le considerazioni fatte per le strade arginali, e/o in rilevato, anche in presenza di servitù interpoderali, strade private ecc.

- d) altezza delle fronti : è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dall'eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani;
- e) volume del fabbricato: è dato dal volume del solido emergente (scomputando i vani espressamente dichiarati non costituenti volume) calcolato, piano per piano, come prodotto tra superficie lorda e altezza netta del piano stesso più lo spessore del suo solaio di copertura. Nel caso dell'ultimo piano, l'altezza sarà costituita dalla sola altezza netta dei locali. Nei locali con solaio a falde inclinate, l'altezza ai fini del calcolo del volume viene computata da sotto il tirante della capriata nel caso le capriate abbiano un interasse massimo di ml. 2.50. E' sempre fatto salvo il volume precedentemente autorizzato.
- f) distanze dalle strade: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale e ortogonale, della superficie coperta dal confine demaniale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti o previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.);
- g) distanza dai confini: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale e ortogonale della superficie coperta dai confini di proprietà;
- h) distacco tra i fabbricati: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale e ortogonale tra le pareti degli edifici che si fronteggiano (vedi schema).

In tutte le zone del territorio comunale, ad eccezione delle Z.T.O. A in cui si applicano i disposti di cui all'art.9 del d.m. 1444/1968, il distacco tra fabbricati non deve essere inferiore a ml.10.00. Nelle zone di espansione deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto, tra i due che si fronteggiano, e comunque con un minimo di ml. 10.00. Tra pareti non finestrate è tollerata una minore distanza che, in ogni caso, non potrà essere inferiore a ml. 6.00.

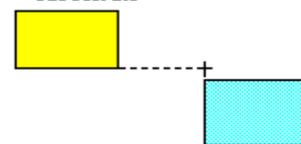
- i) distacco tra corpi di fabbrica dello stesso edificio: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale e ortogonale tra le pareti che si fronteggiano di uno stesso edificio quando la rientranza/sporgenza è maggiore di ml. 3.00;
- j) volumi tecnici: devono intendersi volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono, pertanto, da considerare "volumi tecnici" i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori e i vani ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

I volumi tecnici debbono:

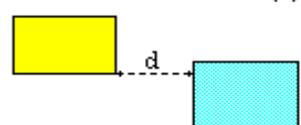
1. avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;
2. essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.

E' vietato collocare le caldaie murali (a gas o altro combustibile), le pompe di calore e i

Es. 1: non costituisce distanza tra fabbricati



Es. 2: distanza tra fabbricati (d)





- condizionatori sulle terrazze, in posizioni visibili dalle strade principali, salvo che non si prevedano opportuni sistemi di mascheramento atti comunque a non impedirne il corretto funzionamento.
- k) bagni a servizi di singole camere: limitati ampliamenti esclusivamente necessari ad adeguare la superficie dei servizi igienici preesistenti, alle dimensioni utili per l'inserimento dei necessari apparecchi sanitari, nelle strutture turistico-ricettive esistenti, nel caso non possano essere ricavati all'interno delle superfici delle camere a cui sono asserviti perché il fatto di diminuire leggermente la superficie utile della camera comporterebbe una drastica riduzione della ricettività (ai sensi delle disposizioni di legge vigenti), possono essere eseguiti con ampliamento di volume, ed eventuale superficie coperta, rispetto all'immobile esistente. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.
- l) numero dei piani di un edificio: è definito dai piani che si ergono oltre la quota zero compresi gli eventuali attici totali o parziali ed esclusi i sottotetti non abitabili di cui alla successiva lett. n); nel computo del numero dei piani non è compreso l'eventuale piano seminterrato che fuoriesce dalla quota zero fino a ml. 1.00 (misurato dall'intradosso del solaio di copertura del seminterrato);
- m) piani predisposti in forma di mansarda: sono consentiti sempreché l'altezza media dal soffitto non risulti inferiore a ml. 2.70 e quella dell'intersezione fra la falda di copertura e muri di perimetro non sia inferiore a ml. 2.00; il piano mansarda entra nel computo ai fini della determinazione dell'altezza, del volume edificabile e del numero dei piani;
- n) coperture ordinarie, con diversa tipologia di falda, sono ammesse a condizione che non sia realizzato l'accesso diretto al sottotetto dai piani abitabili sottostanti o laterali. E' comunque consentito l'accesso diretto dal piano sottostante al sottotetto, per la relativa manutenzione, preferibilmente attraverso apposita botola di ispezione. Le altezze del solaio di copertura devono essere contenute il più possibile, tali da consentire ispezione e la manutenzione del sottotetto. La condizione di sottotetto si ritiene rispettata qualora: si prevedano divisioni interne per finalità strutturali e per delimitare l'elemento di accesso; si prevedano unicamente accessi verticali (sono ammessi gli accessi laterali solo se interni); l'altezza interna, all'intradosso dell'intersezione delle falde, non sia superiore a ml. 3,00; la superficie illuminante (se prevista) non sia superiore a 1/10 della superficie di pavimento; la realizzazione di terrazze, all'interno della falda ed entro i limiti della sagoma di muratura perimetrale, non superi il 25% della superficie coperta del fabbricato; l'altezza, in corrispondenza della intersezione delle murature perimetrali con la falda di copertura (misurata all'intradosso del solaio o della travatura in legno – se con interasse inferiore o uguale a cm. 100) non superi ml. 0,80. E' consentita la realizzazione di sottotetti anche in edifici con perimetro non regolare, purché la parte meno estesa non superi 1/3 della dimensione lineare della fronte interessata.
- Per quanto riguarda le nuove zone di espansione, gli strumenti urbanistici attuativi, oltre ai parametri previsti dalla normativa di piano, dovranno fissare l'altezza delle fronti, la tipologia ed i materiali delle coperture. Le coperture concorrono alla formazione di distanze tra edifici;
- o) vani scala (interni all'edificio) oltre il primo ed espressamente previsti dalla normativa antincendio non vanno computati nel volume urbanistico dell'edificio;
- p) le seguenti disposizioni, volte ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, come previsto dalla l.r. n. 21/1996 e ss.mm.ii., ferma restando l'applicazione del d.lgs n. 102/2014 e ss.mm.ii, si applicano alle nuove costruzioni e agli interventi edilizi di qualsiasi tipo sulle costruzioni esistenti, comprese le manutenzioni straordinarie ed escluse quelle ordinarie.
1. I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a cm. 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 25 per quelli orizzontali intermedi, solo se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.
  2. Le disposizioni di cui al punto 1. valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai



- confini, tra gli edifici e dalle strade, ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.
3. Le disposizioni di cui ai punti 1. e 2. si applicano con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e dei cascinali di antica formazione.
  4. I proprietari e gli altri soggetti aventi titolo alla presentazione di istanze per il rilascio permessi di costruire o D.I.A. o comunque aventi facoltà, nelle altre forme consentite, di eseguire lavori interni ed esterni sugli edifici costruiti o modificati avvalendosi delle disposizioni di cui al presente articolo, non possono effettuare riduzioni degli spessori complessivi indicati nei punti precedenti, salvo l'applicazione integrale delle norme sul computo dei volumi e dei rapporti di copertura e nel rispetto dei limiti massimi dettati da tali norme.
  5. Alle istanze per il rilascio dei permessi di costruire che si avvalgono delle presenti norme, deve essere allegata apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni complessive dell'edificio e particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituisce parte integrante del progetto.
  6. In limitata deroga alla disciplina sulle distanze tra edifici e corpi di fabbrica degli stessi, nonché dai confini, sarà consentito aumento limitato di volume per documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico (ad esempio cappotti esterni termoisolanti etc.) o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici o dei volumi utili.

## **Capo 5: Norme per il risparmio energetico**

### **Art. 44 bis - Energia da fonti rinnovabili**

1. Si rimanda all'art. 7 del Regolamento Edilizio – Integrazione sui temi energetici e ambientali e relativa normativa nazionale.
2. Nel progetto dovrà essere rappresentato il posizionamento degli impianti e dimostrata l'efficienza in relazione all'orientamento.

### **Art. 44 ter – Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli**

1. Negli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile maggiore di 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è fatto obbligo, ai fini del rilascio del permesso di costruire, di prevedere la sola predisposizione (cavidotti, pozzetti) necessaria per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli (colonnine) in quota pari al 3% del numero totale dei parcheggi previsti, garantendo in ogni caso l'installazione di un numero minimo di colonnine pari a n. 5 unità.

### **Art. 44 quater – Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici**

1. L'illuminazione esterna, sia pubblica che privata, di edifici, giardini, strade, piazze ecc., comprese le insegne luminose, è soggetta alle disposizioni della l.r. 17/2009 e successive disposizioni in materia di inquinamento luminoso e di risparmio energetico. In particolare, i professionisti incaricati della redazione di progetti di illuminazione, dovranno allegare all'istanza edilizia (permesso, scia...) il progetto illuminotecnico corredato di certificazione di rispondenza dell'impianto ai requisiti della l.r. 17/2009, alle normative di settore ed al piano di illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso comunale approvato.
2. Alla fine dei lavori, dovrà essere prodotta apposita dichiarazione di conformità da parte dell'installatore dell'impianto realizzato al progetto illuminotecnico ed ai criteri della l.r.17/2009.



3. I progettisti abilitati a realizzare progetti di illuminotecnica devono essere iscritti a ordini o collegi professionali ed avere un curriculum specifico e formazione adeguata.
4. Qualora l'impianto di illuminazione sia di modesta entità, così come definito all'art. 7 comma 3 della l.r.17/2009, lo stesso non è soggetto all'obbligo della preventiva autorizzazione da parte del comune. In tal caso, al termine dei lavori, la ditta installatrice rilascerà al comune la dichiarazione di conformità dell'impianto ai criteri della l.r. 17/2009, con specificazione dei riferimenti alla deroga.
5. Nel caso di progetti riguardanti le insegne luminose, gli stessi vanno presentati con le modalità di cui sopra all'ufficio competente.



## TITOLO IV

### Gli interventi ed i provvedimenti

#### **Capo 1: Gli interventi**

##### **Art. 45 - Interventi di manutenzione ordinaria**

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi definiti dall'art. 3 comma 1 lett. a) del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

A titolo esemplificativo e non esaustivo rientrano negli interventi di manutenzione ordinaria:

- sostituzione degli elementi del manto;
- rifacimento del manto;
- consolidamento muri portanti, strutture, fondazioni nelle caratteristiche precedenti;
- consolidamento tramezzi;
- sostituzione di apparecchi o parti di apparecchi di servizi igienici;
- risanamento o sostituzione di elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
- sostituzione di parti di impianti;
- rifacimento rivestimenti esterni ed interni;
- costruzione rivestimenti interni;
- rifacimento pavimenti;
- sostituzione infissi.

##### **Art. 46 - Interventi di manutenzione straordinaria**

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi definiti dall'art. 3 comma 1 lett. b) del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

A titolo esemplificativo e non esaustivo rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- rifacimento strutture del tetto, senza modifiche del piano di imposta;
- rifacimento manto del tetto, con modifica della forma;
- demolizione e ricostruzione solai senza modifica al piano d'imposta;
- consolidamento muri portanti, strutture fondazioni, con modifiche nei materiali o nei solai statici;
- rimozione e ricostruzione muri senza modifiche nei materiali o sistemi statici escluso l'impiego di strutture in calcestruzzo armato o ferro (l. 1081/1971);
- demolizione e ricostruzione tramezze;
- creazione (o chiusura) di aperture con o senza modifiche distribuzione interna; inserimento di elementi di isolamento o impermeabilizzazione (se esterni o sottomanto); demolizione tramezzi;
- costruzione tramezzi;
- inserimento di nuovi servizi igienici senza modifiche degli impegni planivolumetrici;
- costruzione pavimenti esterni;
- modifiche e sistemazione esterne (recinzioni etc.);
- intonacature, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne che causino modifiche di forme, colori e dimensioni degli edifici come condomini e parti comuni di fabbricati in genere.

##### **Art. 47 - Interventi di restauro**

Sono di restauro gli interventi definiti dall'art. 3 comma 1 lett. c) del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.



#### **Art. 48 - Interventi di risanamento conservativo**

Sono di risanamento conservativo gli interventi definiti dall'art. 3 comma 1 lett. c) del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

#### **Art. 49 - Interventi di ristrutturazione**

1. Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi definiti dall'art. 3 comma 1 lett. d) del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., nonché dall'art. 10 comma 1 della l.r. 14/2009.

2. In quanto tale, la ristrutturazione di un edificio che si concretizzi nella demolizione e ricostruzione all'interno della sagoma preesistente, non è soggetta al rispetto della normativa di zona relativamente alle altezze, alle distanze dai confini e tra corpi di fabbrica e può mantenere le preesistenti distanze come da situazione di fatto ante intervento; nel caso di demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime del fabbricato all'interno dello stesso lotto o variazione rispetto ai limiti della sagoma preesistente, dovrà essere rispettata la normativa vigente sulle distanze da confini e corpi di fabbrica.

#### **Art. 49 bis – Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'art. 10 comma 1, lettera c), del d.P.R. 380/01, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti, sono considerati ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

#### **Art. 50 - Interventi di nuova costruzione**

1. Sono di nuova costruzione gli interventi definiti dall'art. 3 comma 1 lett. e) del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

2. Sono da considerarsi interventi di nuova costruzione:

a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dalla successiva lett. f);

b) gli interventi di urbanizzazione primaria o secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

c) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni;

e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere quali roulotte, camper, case mobili imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

g) la realizzazione di depositi merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

#### **Art. 51 - Interventi di ristrutturazione urbanistica**

1. Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi definiti dall'art. 3 comma 1 lett. f) del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.



#### **Art. 52 - Interventi di edilizia sperimentale**

1. Sono definiti di edilizia sperimentale gli interventi volti a realizzare - anche in difformità rispetto alle norme vigenti - manufatti edilizi necessari per collaudare nuove tecnologie.
2. Tali interventi sono assentibili mediante autorizzazione gratuita purché le costruzioni stesse siano utilizzate temporaneamente e ad esclusivo titolo di sperimentazione. La domanda deve essere corredata della documentazione sufficiente per le verifiche necessarie nel singolo caso di specie. Per l'uso temporaneo dei manufatti di edilizia sperimentale non è richiesta la licenza d'uso.
3. Detti manufatti, alla fine del periodo stabilito dalla Pubblica Amministrazione nell'atto autorizzativo, dovranno essere prontamente rimossi a cura e spese del richiedente. A tale scopo la Pubblica Amministrazione richiederà idonee garanzie a copertura totale del valore dell'impianto e provvederà alla rimozione d'ufficio con spese a carico dell'inadempiente.

#### **Art. 53 - Interventi diversi o per opere minori**

Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla produzione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- Impianti di segnaletica stradale, attrezzature per illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.

#### **Art. 54 - Interventi relativi ad aree scoperte**

1. Sono definiti come relativi alle aree scoperte, gli interventi all'interno della zona urbana volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione. Devono essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con essenze di queste, le eventuali opere murarie ed ogni altro elemento significativo del progetto; devono altresì essere accompagnati da una relazione illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.
2. Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati; quando sono autonomi, mediante SCIA o attività edilizia libera.
3. L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale dell'Ufficio Ambiente; mentre nel caso in cui l'intervento ricada in ambito vincolato dovrà essere acquisita l'autorizzazione paesaggistica.

#### **Art. 55 - Interventi di demolizione**

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto del permesso a costruire o della SCIA relative all'intervento del quale fanno parte.
2. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette a SCIA.

#### **Art. 56 - Soppresso**

#### **Art. 57 - Interventi per manufatti provvisori**

1. Gli interventi volti ad insediare sul territorio Comunale manufatti provvisori, anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali e atti comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventivo permesso di costruire, nel quale è espressamente indicata la scadenza dello stesso.
2. Gli interventi volti ad insediare sul territorio Comunale manufatti provvisori, anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze temporanee con possibilità di avere un periodo massimo di posa di 36 mesi, valutabile dal Dirigente, sono soggetti a preventivo permesso di



costruire, nel quale è espressamente indicata la scadenza dello stesso.

3. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole trasportabilità. Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; a tale scopo la Pubblica Amministrazione richiederà idonee garanzie a copertura totale del valore del manufatto e, in caso di inadempienza da parte del titolare del permesso, provvederà alla rimozione d'ufficio con spese a carico dell'inadempiente.

4. Il permesso di cui sopra non sostituisce, a nessun effetto, la concessione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche. Questa disposizione non è applicabile all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

#### **Art. 58 - Interventi urgenti**

1. Gli interventi che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventivo permesso a costruire o D.I.A. o SCIA, ma sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

2. E' fatto obbligo, al proprietario, di dare immediata segnalazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di permesso di costruire o la D.I.A. o SCIA, in conformità alla tipologia dell'intervento.

3. Qualora detti interventi vengano realizzati su edifici ricadenti in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico, si dovrà provvedere a presentare apposita richiesta di accertamento di compatibilità per il conseguimento della necessaria autorizzazione paesaggistica a sanatoria.

#### **Art. 59 - Interventi di variazione della destinazione d'uso**

1. Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, al mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia, come delle singole unità immobiliari, tra le varie categorie urbanistiche.

#### **Art. 60 - Varianti in corso d'opera**

1. Sono varianti in corso d'opera gli interventi comportanti varianti a permesso di costruire o D.I.A. o SCIA già rilasciati o assentiti ed ancora in corso di validità.

#### **Art. 61 - Soppresso**

## **Capo 2: I provvedimenti**

#### **Art. 62 - Opere soggette a permesso a costruire**

1. Sono subordinati a permesso di costruire tutti gli interventi elencati all'art.10 del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., nonché i seguenti interventi:

- apertura di strade e costruzione di manufatti stradali;
- collocamenti, modificazioni e rimozioni di chioschi, edicole, distributori di carburante;
- opere di urbanizzazione, sistemazione di aree aperte al pubblico, lottizzazioni di aree ed opere di urbanizzazione relative, parcheggi privati e di uso pubblico;
- nuova costruzione, modifica, ampliamento di edifici funerari (edicole etc.);
- impianti sportivi all'aperto, sistemazione e creazione di parchi, piscine;
- varianti a progetto approvato;
- le serre aventi caratteristiche diverse da quelle previste dall'art. 67, lett. g).

2. Le procedure previste per il rilascio del permesso di costruire sono quelle previste dall'art. 20, comma 3, del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

3. Per gli immobili di proprietà dello Stato, il permesso di costruire è rilasciato a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.



4. Il rilascio del permesso di costruire viene notificato all'interessato che, dopo avere versato il contributo di costruzione o avere prodotto fideiussione per la rateizzazione degli importi dovuti, lo ritira nel termine massimo di 120 giorni, pena la sua decadenza, ai sensi dell'art. 79 della l.r. n. 61/1985.
5. Il progettista abilitato/direttore dei lavori alla fine dei lavori deve trasmettere una dichiarazione di fine lavori, contenente la data effettiva della stessa, con allegata documentazione fotografica che attesti la conformità delle opere al progetto.
6. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante D.I.A. le seguenti opere:
  - gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
  - gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;
  - ampliamento previsto ai sensi della l.r.14/2009 e ss.mm.ii.;
  - gli interventi previsti dall'art.10 della l.r.16/2007.
7. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante SCIA gli interventi di cui all'articolo 22 comma 3 del d.P.R. 380/2001.

**Art. 63 - Onerosità del permesso a costruire, della denuncia di inizio attività (D.I.A) e della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

1. Il permesso di costruire o D.I.A. o SCIA nei casi previsti, comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, ai sensi delle vigenti Leggi nazionali e regionali e secondo i parametri approvati dal Consiglio Comunale. Le relative somme - il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria - possono essere versate anche in soluzioni rateali, previa prestazione di idonee garanzie fideiussorie.
2. Eventuali opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scomputo del contributo e relative ad interventi edilizi realizzati da privati, devono essere avviate contemporaneamente all'inizio dei lavori delle opere edili.

**Art. 64 - Opere soggette a denuncia di inizio attività (D.I.A)**

1. Sono soggette a D.I.A. gli interventi di cui all'art. 22 comma 3 del d.P.R. 380/2001, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici, approvati o adottati, e con il presente regolamento edilizio, ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste per le aree soggette a tutela ambientale e/o vincolo idrogeologico, nonché degli altri N.O. previsti per l'area interessata.

Sono inoltre soggetti a D.I.A.:

- gli ampliamenti previsti ai sensi della l.r. 14/2009 e ss.mm.ii.;
- gli interventi previsti dall'art.10 della l.r. 16/2007.

2. Le procedure per la D.I.A. sono quelle previste dall'art. 23 del d.P.R. 380/2001.

**Art. 65 - Opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

1. Sono soggetti a SCIA gli interventi di cui all' articolo 22 comma 1,2 e 2bis del d.P.R. 380/2001 nonché:

- tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all' art. 62;
- riporti di terreno e scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale;
- intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne che causino modifiche di forme, e dimensioni degli edifici;



- realizzazione di accessi pedonali e carrai, anche in presenza dell'autorizzazione dell'Ente proprietario della strada;
  - collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc.);
  - verande, tecnostrutture, coperture mobili di piscine, ecc.;
  - tende esterne su sostegni ai sensi dell'art. 5 del RE tende e sun room;
  - serre fisse, con o senza strutture murarie fuori terra non contemplate nell'art. 67 lett. g);
  - variazioni di destinazione d'uso;
  - interventi di edilizia sperimentale;
  - interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 lett. b) del d.P.R. 380/2001 esclusi quelli soggetti ad attività edilizia libera ;
  - interventi di restauro ai sensi dell'art. 3 lett. c) del d.P.R. 380/01;
  - opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
  - costruzione di locali nel sottosuolo, ivi compresi i parcheggi;
  - arredi strutturati- DEHOR su suolo pubblico;
2. Le procedure per la SCIA sono quelle previste dall'art. 19 della l..241/1990 e ss.mm.ii. nonché dall'art. 23 bis del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

#### **Art. 66 - Opere soggette ad attività edilizia libera**

1. Sono soggetti ad attività edilizia libera gli interventi di cui all'art. 6, comma 2 del d.P.R. 380/2001 nonché:

- manufatti di cui all'art. 15 del presente regolamento;
- manufatti per il ricovero attrezzi di cui all'art. 16 del presente regolamento;
- tende esterne a sbalzo con esclusione di quelle previste all'art. 65;
- strutture per ricovero automobili di cui all'art. 42 lett.e);

Rimane fermo l'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica nel caso in cui gli interventi ricadano in ambito vincolato ai sensi del d.lgs 42/2004.

2. Le procedure previste per l'attività edilizia libera sono quelle previste dall'art. 6 del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. nonché dall'art. 23 bis del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii

#### **Art. 67 - Opere non soggette ad alcun titolo abilitativo**

1. L'esecuzione delle opere di seguito elencate avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o di chi ha il possesso del bene, sia per quanto riguarda la classificazione delle stesse ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi momento sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano, per altro verso, in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

2. A titolo esemplificativo e non esaustivo non sono soggette a permesso di costruire o D.I.A. o SCIA o attività edilizia libera le opere di seguito elencate:

- a) interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- b) opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- c) gli interventi che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone. Tali interventi possono essere eseguiti senza preventivo titolo edilizio abilitativo, ma sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' fatto obbligo al proprietario, di dare immediata segnalazione dei lavori al Sindaco e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi la richiesta del titolo edilizio abilitativo in conformità alla tipologia dell'intervento, in conformità a quanto disposto dal precedente art.



58;

- d) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - f) i miglioramenti fondiari di tipo agronomico, i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola;
  - g) le serre, costituite da struttura portante leggera e da teli, esclusivamente volte alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a ml. 3.50; resta fermo l'obbligo di acquisire, nelle zone vincolate, il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al d.lgs n. 42/2004, e fatta salva ogni altra legislazione in materia di tutela ambientale;
  - h) le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili; nel caso dette costruzioni siano destinate alla dimora permanente e notturna di persone, compresi i relativi servizi igienici, devono conseguire il solo nulla osta del responsabile del settore igiene pubblica dell'U.L.S.S.;
  - i) le recinzioni di aree con paletti semplicemente infissi al suolo e rete metallica con altezza massima di ml. 1.50;
  - j) l'installazione di controfinestre;
  - k) l'installazione di condizionatori, in conformità a quanto stabilito per le caldaie murali all'art. 44, lett. j), punto 2;
  - l) l'installazione di cabine / box telefonici pubblici nonché di cassette postali per la raccolta e stoccaggio temporaneo della corrispondenza a condizione che l'ubicazione venga preventivamente concordata con l'autorità comunale preposta;
  - m) le protezioni stagionali, quali ad esempio gazebi, posti d'ombra, ecc.;
  - n) nel caso di interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo;
  - o) apprestamenti in legno su terrazze, fissate ai parapetti (es.: grigliati), per consentire la crescita di piante rampicanti;
- Rimane fermo l'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica nel caso in cui gli interventi ricadano in ambito vincolato ai sensi del d.lgs 42/2004.

#### **Art. 68 - Opere pubbliche da eseguirsi a cura delle pubbliche amministrazioni**

1. Non si applicano le disposizioni di cui ai precedenti paragrafi per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18.08.2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18.04.994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche del comune deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 554/1999 e ss.mm.ii.

2. La deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata, ha i medesimi effetti del permesso di costruire. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.



## TITOLO V

### Le procedure

#### **Art. 69 - Domande di permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività e attività edilizia libera**

1. Le domande di permesso di costruire per l'esecuzione delle opere citate negli articoli precedenti, o di D.I.A. o di SCIA o attività edilizia libera nei casi previsti, redatte obbligatoriamente nei modelli a stampa predisposti dall'Amministrazione comunale, bollate ai sensi di legge, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni (nel rispetto della vigente legislazione sul bollo, qualora dovuto), compilati secondo le norme di seguito elencate, un'attestazione circa il titolo di legittimazione (con allegata copia del documento d'identità), nonché autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, e con ogni altra documentazione richiesta. Il Comune può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

2. La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area o titolare di idoneo diritto, dal progettista. I nominativi del direttore e dell'assuntore dei lavori, nonché del responsabile di cantiere, possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori; contestualmente gli stessi dovranno dichiarare di aver preso visione del permesso a costruire e degli elaborati tecnici allegati. I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di permesso di costruire.

3. Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori e del responsabile di cantiere devono essere immediatamente comunicati al Dirigente del settore dagli interessati subentrati i quali dovranno, altresì, comunicare i propri domicili e produrre copia del titolo di disponibilità. La richiesta di variazione di intestazione, deve essere redatta secondo quanto prescritto dal successivo art. 73.

#### **Art. 70 - Norme per la presentazione dei progetti**

1. Le disposizioni seguenti devono essere osservate sia nel caso di richiesta di permesso di costruire che nel caso di D.I.A. o SCIA o attività edilizia libera.

2. Con riferimento alle varie categorie di opere, le istanze dovranno contenere tutti gli elaborati grafici e gli allegati descrittivi, oltre alla documentazione prevista, conformemente alla modulistica comunale che si trova pubblicata sul sito internet del Comune.

4. E' facoltà dell'Amministrazione comunale chiedere ulteriore documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesto il titolo abilitativo edilizio.

5. Per le istanze presentate per l'esecuzione di interventi anche di minima entità, relativi a fabbricati o parti di essi per i quali sono depositate agli atti pratiche di condono edilizio ancora in essere, necessita la preventiva definizione delle pratiche di condono suddette.

6. L'interruzione del termine è consentita una sola volta, oltre a quella iniziale dovuta alla inadeguatezza e/o incompletezza dell'istanza.

7. L'integrazione della documentazione richiesta, per le motivazioni di cui al comma precedente, deve avvenire entro il termine massimo previsto per legge dalla notifica della richiesta. Decorso inutilmente detto termine la pratica sarà archiviata d'ufficio previa comunicazione al richiedente.

#### **Art. 71 - Definizione dei termini del procedimento di permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività e attività edilizia libera**

1. Le procedure per il rilascio del permesso di costruire o D.I.A. sono quelle previste dagli art. 20 e 23 del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., le procedure previste per SCIA sono quelle di cui all'art. 19 l. 241/1990, le procedure previste per l'attività edilizia libera sono quelle di cui all'art. 6 del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii,

2. In particolare, il Dirigente, nel caso di mancato accoglimento dell'istanza, notifica al richiedente avente titolo il provvedimento di preavviso di diniego ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 bis della l. 241/1990 e ss.mm.ii. Qualora il contenuto delle memorie eventualmente depositate nei termini di legge,



non consentano il rilascio del titolo edilizio abilitativo, il Dirigente notifica il diniego definitivo.

3. Nel caso di applicazione del silenzio-assenso, lo stesso matura nei termini previsti dalla legge a condizione che la richiesta risulti conforme alla normativa vigente, completa in ogni sua parte. Dovrà, inoltre, dimostrare l'avvenuto versamento del contributo di costruzione, qualora dovuto.

4. L'Amministrazione comunale, o l'Assessore delegato, può disporre l'anticipato esame di una pratica quando sia giustificata la sua approvazione per un migliore coordinamento dei lavori con altri interventi di soggetti pubblici o privati, in casi di urgenza per ipotesi di pericolo o necessità pubblica e quando il privato abbia dato corso ai lavori necessari.

5. Ai fini della verifica delle attività edilizia libera, SCIA, D.I.A. nonché delle autocertificazioni contenute nei procedimenti afferenti all'Edilizia Privata, il Servizio potrà istruirle o accertarne la veridicità a campione, nel rispetto anche dei principi dell'art. 71 del d.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii., nella quantità minima di una ogni 25 pervenute, rispettivamente per ogni tipologia di pratica, salvo che discrezionalmente il dirigente o il responsabile del procedimento non ritenga di provvedervi in determinati casi.

#### **Art. 72 - Validità del permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività e attività edilizia libera**

1. Nell'atto di permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla notifica.

2. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

3. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso o SCIA o attività edilizia libera per le parti non ultimate; i procedimenti edilizi sopra citati sono trasferibili ai successori o aventi causa. Essi non incidono sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali degli immobili realizzati per effetto del loro rilascio e sono irrevocabili, fatti salvi i casi di decadenza e le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

#### **Art. 73 - Volturazione del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è trasferibile ad altri soggetti che nel frattempo hanno acquisito la proprietà o altro titolo abilitativo sull'immobile. Gli interessati devono presentare il titolo di acquisto comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e dal momento del loro subentro diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante dal permesso.

2. Ai subentranti incombono tutti gli oneri derivanti circa il rispetto del permesso e delle norme di regolamento e leggi vigenti in materia. Rimangono sempre confermati i termini di validità e di decadenza dell'originario permesso. La voltura del permesso, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo

#### **Art. 74 - Richiesta di pareri**

1. E' consentito all'interessato titolare di un diritto di proprietà o altro titolo abilitativo richiedere autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla-osta, pareri e certificazioni ad altre pubbliche amministrazioni che obbligatoriamente devono esprimersi prima del provvedimento finale del Dirigente. Il richiedente può allegare alla domanda di permesso di costruire o D.I.A. o SCIA o attività edilizia libera i pareri di altre amministrazioni pubbliche, ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette amministrazioni.

2. Prima del rilascio del provvedimento dirigenziale, l'interessato, se non in possesso dell'autorizzazione o nulla-osta richiesto, ove la norma lo preveda, dovrà produrre dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, dalla quale risulti che sono decorsi i termini previsti per legge ai fini del



silenzio-assenso, non avendo ricevuto risposte negative o interlocutorie da parte degli enti interessati.

#### **Art. 75 - Progetto preventivo**

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o di coordinamento con interventi edilizi già rilasciati o in istruttoria, può chiedere al Sindaco una preliminare valutazione.
2. A tal fine il privato fa pervenire in maniera libera gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi etc. e una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto ambientale o urbanistico, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.
3. Il procedimento è senza obbligo di termini specifici.
4. La relazione del Responsabile del procedimento si limiterà ad indicare la serie di questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, dovranno essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.
5. Se il privato rappresenta nel progetto esecutivo le indicazioni richieste in sede di approvazione del progetto preliminare, come risulta agli atti, non potranno essere proposte prescrizioni diverse.

#### **Art. 76 - Agibilità**

1. Il certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del d.P.R. 380/2001 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.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente con riferimento ai seguenti interventi:
  - nuove costruzioni;
  - ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o che ha presentato la D.I.A. o SCIA o attività edilizia libera i loro successori o aventi causa, sono tenuti a presentare al Settore domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della documentazione prevista conformemente alla modulistica comunale che si trova pubblicata sul sito internet del Comune.
4. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
5. L'incompleta presentazione della domanda, non fa decorrere i termini previsti dall'art. 25, comma 3 del d.P.R. 380/2001.
6. Il Comune ha comunque la facoltà, qualora i tecnici comunali ne ravvisino l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per opere, manufatti ed impianti di qualsiasi genere.
7. Il rilascio del certificato di agibilità non esime dal possesso dei titoli previsti da altre leggi e/o regolamenti per l'esercizio delle attività, anche se dette attività non risultano annoverate nell'elenco delle aziende insalubri.
8. Il certificato di agibilità è atto amministrativo revocabile.
9. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del punto 3, presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla documentazione prevista all'art. 25 comma 5 bis del d.P.R. 380/2001.

#### **Art. 77 - Certificato di destinazione urbanistica**

1. L'Amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni della loro richiesta, dichiarazione urbanistica che specifica, per il terreno o l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché le modalità di intervento eventualmente previste e, nell'ipotesi di aree inedificate, l'effettiva capacità edificatoria delle stesse.
2. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare



nel rispetto delle norme vigenti in materia.

#### **Art. 78 - Responsabile del procedimento**

1. Il Responsabile del procedimento ispira la propria attività al rispetto dei seguenti principi:

- partecipazione dell'interessato e/o degli interessati al procedimento amministrativo, nel rispetto della l. 241/1990 e s.m.i.;
- principio di collaborazione nella fase di iniziativa;
- principio del contraddittorio, nella fase di valutazione dei fatti.

2. Il Responsabile del procedimento inoltra idonea comunicazione scritta all'interessato, richiedendo le necessarie integrazioni, rendendo conto di tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi, o soggetti rappresentanti i cosiddetti "interessi diffusi", abbiano prodotto.

3. Il Responsabile del procedimento provvede all'istruttoria e svolge la funzione di indirizzo della attività degli altri uffici o enti eventualmente coinvolti nel procedimento.

4. Il Responsabile del procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo - anche nei confronti delle Unità organizzative esterne alla propria - il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari, nonché adottando ogni misura per l'adeguato sollecito svolgimento dell'istruttoria. A tal fine, il Responsabile dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi uffici comunali preposti. Le disposizioni in tal modo impartite prefigurano l'esercizio di potestà sovraordinate. In ogni caso, la partecipazione dei vari Settori e/o Uffici coinvolti nell'istruttoria alle riunioni di Conferenza, deve intendersi obbligatoria. Ove il sollecito svolgimento dell'istruttoria venisse in qualsiasi modo ritardato da ingiustificati rifiuti frapposti dai Responsabili delle altre Unità organizzative, il Responsabile del procedimento ne dà comunicazione al proprio Dirigente, il quale avoca a sé la competenza a pronunciarsi sugli aspetti istruttori ancora da definire.

5. Il Responsabile conclude l'istruttoria formulando il provvedimento al Dirigente competente per l'emanazione.

#### **Art. 79 - Conferenza dei servizi**

1. Il Responsabile del Procedimento indice la conferenza di Servizi, a scopi istruttori e decisorii, formalizzando le decisioni raggiunte. Redige quindi una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e dà conto di tutte le memorie e controdeduzioni presentate.

2. Alle riunioni della Conferenza dei Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato.

3. Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati.

(Procedimento per le attività produttive. Dal momento dell'attivazione dello Sportello Unico per le attività produttive, ai sensi della l. 59/1997, del d.l. 112/1998 e del d.P.R. 447/1998, d.P.R. 160/2010 e della la presentazione dei progetti edilizi per la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione, la rilocalizzazione, l'esecuzione di opere interne di impianti produttivi, avverrà allo sportello unico per le attività produttive)



## **TITOLO VI**

### **Gli organi - Soppresso**

**Art. 80 - Commissione Paesaggistica – Competenze - Soppresso**

**Art. 81 - Commissione Paesaggistica - Composizione e durata- Soppresso**

**Art. 82 - Commissione Paesaggistica - funzionamento- Soppresso**

**Art. 83 Disposizione transitoria e finale- Soppresso**



## TITOLO VII

# Disposizioni transitorie per l'attuazione di interventi a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile

(PER LE ISTANZE PRODOTTE AI SENSI DELLA l.r.14/09 E SS.MM.II. ENTRO IL 30 NOVEMBRE 2013)

### Art. 84 – Ambito di applicazione

Gli interventi a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile di cui agli articoli 2 – 3 – 4 della l.r.8 luglio 2009, n. 14, come modificata dalla l.r.8 luglio 2011, n. 13, sono consentiti sugli edifici ubicati nel territorio comunale con le seguenti limitazioni:

#### **NON AMMESSI**

- a. edifici ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta;
- b. edifici anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;
- c. edifici aventi destinazione commerciale il cui ampliamento è utilizzato per ampliare la superficie di vendita, al fine di eludere le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;
- d. edifici oggetto di condono edilizio la cui destinazione d'uso sia in contrasto con quella del P.R.G. vigente;
- e. edifici non esistenti alla data del 8 luglio 2011 o il cui progetto sia stato presentato dopo il 31 maggio 2011;
- f. edifici realizzati dopo il 31 12 1988, limitatamente all'applicazione dei dispositivi di cui all'art. 3 della l.r.14/09 e s.m.i.;
- g. edifici ricadenti nelle Z.T.O. C 2.1, D 2.1, D 2.2 ad eccezione degli edifici stralciati dagli ambiti di piani attuativi o particolareggiati con la relativa area di pertinenza;
- h. edifici ricadenti all'interno dell'ambito denominato Riqualificazione territoriale "Parco Equilio", ricompresi all'interno dei P.U.A. approvati.

#### **AMMESSI CON LIMITAZIONI**

a) edifici esistenti o il cui progetto sia stato presentato entro il 31.05.2011:

- **ricadenti all'interno della Z.T.O. A**

con esclusione di quelli ricompresi all'interno di un Progetto Norma

- **ricadenti all'interno delle Z.T.O. C1**, nell'area compresa tra foce fiume

Sile fino al ponte del Cavallino,

via Roma destra (SP Jesolana) fino al canale delle Dune, canale delle

Dune fino a via Danimarca,

tratto via Danimarca fino incrocio via Papa Luciani, via Papa

Luciani,

via Madre Teresa di Calcutta,

tratto di via Corer, tratto di via

Miozzo, via Corer 2° ramo,

tratto via Corer incrocio viale Cigno Bianco, nuova strada di

P.R.G. a sud del comparto 34,

tratto di viale Oriente fino al ponte di Cortellazzo, canale Cavetta, fiume Piave e fino alla foce,

a condizione che non vi sia aumento di unità immobiliari, con applicazione limitata all'art. 2;

- **ricadenti all'interno delle Z.T.O. C. 2.2**, previa monetizzazione delle superfici a verde e parcheggio, come segue:



ricadenti nell'area compresa tra  
foce fiume Sile fino al ponte del Cavallino,  
via Roma destra (SP Jesolana) fino al canale delle Dune, canale delle  
Dune fino a via Danimarca,  
tratto via Danimarca fino incrocio via Papa Luciani, via Papa  
Luciani,  
via Madre Teresa di Calcutta, tratto di via  
Corer,  
tratto di via Miozzo, via Corer  
2° ramo,  
tratto via Corer incrocio viale Cigno Bianco, nuova strada di P.R.G. a sud del comparto 34,  
tratto di viale Oriente fino al ponte di Cortellazzo, canale Cavetta, fiume Piave e fino alla foce,  
a condizione che non vi sia aumento di unità immobiliari, con applicazione limitata all'art. 2.  
L'ampliamento, come sopra definito, qualora riguardi edifici con obbligo di volumetria ERP, deve  
essere suddiviso proporzionalmente tra la volumetria di edilizia libera (L) e di ERP (E), fatta salva la  
possibilità di realizzare la quota attribuita dalla legge per uno solo dei due utilizzi previsti (L o E), nel  
rispetto del rapporto percentuale attribuito dal PUA (o solo L o solo E);

- **ricadenti all'interno delle Z.T.O. F**, a condizione che l'area non sia sottoposta a vincolo espropriativo e  
limitatamente alla destinazione residenziale E' ammessa unicamente l'applicazione dell'art. 2 della  
l.r.14/09 e s.m.i. con una percentuale massima di ampliamento pari al 20%.

- **ricadenti all'interno delle ZTO B 2.1 e B 2.2**: è applicabile l'art. 2. Qualora sia richiesta  
l'applicazione dell'art. 3 l'intervento dovrà avvenire a mezzo predisposizione di P.U.A.;

- **ricadenti all'interno delle ZTO B 3**: con applicazione limitata all'art. 2, a condizione che non vi sia  
aumento di unità immobiliari. Non è ammessa l'applicazione dell'art. 3.

b) edifici di cui all'art. 34, comma 5 della N.T.A. del P.R.G.: con applicazione limitata all'art. 2,  
comma 2, a condizione che contestualmente venga recuperato l'edificio principale.

c) edifici adibiti ad attività alberghiera: secondo quanto stabilito dal successivo articolo 85.

### **AMMESSI SENZA LIMITAZIONI**

a) tutti gli altri edifici non ricompresi nelle elencazioni che precedono.

### **Art. 85 - Mutamenti della destinazione d'uso**

1. Possono mutare la destinazione d'uso le attività alberghiere, di cui alla l.r.33/2002 - art. 22, comma  
1, lett. a), non collocate all'interno della Z.T.O."B 3" che:

- hanno cessato (chiuso) la propria attività alla data di entrata in vigore della l.r.8 luglio  
2009 (11.07.2009), con un numero di camere non superiore a 40;
- hanno un numero di camere inferiore o uguale a 15.

Il mutamento della destinazione d'uso può avvenire alle seguenti condizioni:

- applicazione articolo 3 della l.r.14/09 e s.m.i. a mezzo di P.U.A.;
- previsione di una quota di volumetria da destinare ad ERP, calcolata sul 40% di quella di nuova  
realizzazione;
- realizzazione di alloggi da destinare ad ERP con superfici pari o superiori a 70 mq. di s.u.p. e  
dotati di posto auto;
- dotazione degli alloggi da destinare ad ERP degli impianti propri dell'edilizia abitativa stabile  
(per un utilizzo pari a 365 gg./anno);
- realizzazione di almeno un alloggio con le caratteristiche di cui ai punti che precedono;
- gli alloggi ERP saranno collocati secondo le modalità e le graduatorie approvate dal Comune in  
applicazione del vigente Regolamento per la gestione dell'ERP, approvato con delibera del  
Consiglio Comunale n. 104 del 22/08/2011.



2. Per tutte le altre destinazioni si applica quanto previsto dall'art. 9 della l.r.14/09 e s.m.i.

#### **Art. 86 – Definizione degli interventi**

1. In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, sono consentiti i seguenti interventi:

##### Ampliamenti di cui all'art. 2 della l.r.14/09:

- a) ampliamento edifici residenziali pari al 20% del volume esistente;
- b) ampliamento edifici residenziali in zona agricola pari al 20% del volume calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi della vigente normativa;
- c) ampliamento edifici con destinazione diversa da residenziale ubicati in Z.T.O. D1 pari al 20% della superficie coperta dell'edificio esistente;
- d) ampliamento edifici con destinazione diversa da residenziale ubicati in zona diversa dalla Z.T.O. D1 (attività ricettive) pari al 20% della superficie lorda di pavimento (s.l.p. = superficie interna con esclusione della muratura perimetrale);
- e) ulteriore ampliamento del 10% del volume o della superficie coperta o della s.l.p., in casi di utilizzo di tecnologie che prevedono l'uso di fonti di energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3kWh, ancorché già installati;
- f) ulteriore ampliamento del 15% del volume esistente nel caso di interventi di riqualificazione di interi edifici residenziali con miglioramento della classe energetica (classe B).

##### Aumenti volumetrici di cui all'art. 3 della l.r.14/2009 finalizzati al rinnovamento del patrimonio edilizio esistente:

- a) su edifici residenziali con integrale o parziale demolizione e ricostruzione secondo la percentuale di incremento proporzionale ai requisiti stabiliti dalla Regione Veneto con D.G.R. 2499 del 04.08.2009, con un massimo del 40% del volume esistente. Nel caso di demolizione parziale, la percentuale di incremento sarà applicata alla sola parte demolita;
- b) su edifici non residenziali con integrale o parziale demolizione e ricostruzione, ubicati in Z.T.O. D1, secondo la percentuale di incremento proporzionale ai requisiti stabiliti dalla Regione Veneto con D.G.R. 2499 del 04.08.2009, con un massimo del 40% della superficie coperta esistente. Nel caso di demolizione parziale, la percentuale di incremento sarà applicata sola alla parte demolita;
- c) su edifici non residenziali con integrale o parziale demolizione e ricostruzione, ubicati nelle Z.T.O. B e C, nel rispetto delle limitazioni di cui agli artt. 84 e 85, secondo la percentuale di incremento proporzionale ai requisiti stabiliti dalla Regione Veneto con D.G.R. 2499 del 04.08.2009, con un massimo del 40% della superficie coperta esistente. Nel caso di demolizione parziale, la percentuale di incremento sarà applicata sola alla parte demolita;
- d) ulteriore aumento del 10% dei parametri sopra riportati in caso l'intervento sia assoggettato a P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo).

##### Incremento della ricettività alberghiera

Nel caso di interventi sulle strutture alberghiere, a fronte dell'aumento della superficie coperta/volumetria, è ammesso l'incremento della ricettività con la dimostrazione della dotazione di posto auto/camera limitatamente alla quota di ampliamento. E' consentita la possibilità di reperimento dei posti auto anche in aree vicine con l'impegno di utilizzo per un arco temporale pari ad almeno 10 anni, oltre al rinnovo dello stesso per pari termine temporale.

##### Ampliamento in Z.T.O. B 1.2 e C 1

Gli interventi nelle zone territoriali omogenee B1.2 e C1, qualora avvengano a mezzo di ampliamento o parziale demolizione, che prevedono di usufruire anche della quota di ampliamento del 20% attribuita dalle N.T.A. del vigente P.R.G., debbono rispettare il divieto di incremento delle unità immobiliari, limitatamente alla previsione di competenza del P.R.G..

##### Interventi di edilizia turistica da attuarsi a mezzo di P.U.A.

Gli interventi attuati a mezzo di P.U.A., aventi ad oggetto edilizia turistica (non stabile) con previsione di



sostituzione del tessuto edilizio ed urbanistico, dovranno porre particolare attenzione alla dotazione delle opere di urbanizzazione con un impegno all'ammodernamento e all'integrazione delle stesse, in termini di miglioramento e contributo aggiuntivo, secondo le indicazioni che saranno fornite dall'amministrazione comunale

#### **Art. 87 – Modalità degli interventi**

1. Gli ampliamenti sono subordinati alle seguenti modalità:
  - a) il volume esistente deve essere riferito ad un titolo edilizio abilitativo e calcolato secondo le modalità stabilite dal vigente regolamento edilizio;
  - b) l'ampliamento deve essere realizzato in aderenza all'edificio esistente e solo qualora non sia possibile, o comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, l'ampliamento può essere concesso staccato purché l'intervento sia collocato all'interno della stessa zona territoriale omogenea e non disti oltre 30 mt. dall'edificio principale che ha originato l'ampliamento stesso;
  - c) in zona agricola devono essere rispettate le indicazioni tipologiche, costruttive e formali dei sussidi operativi allegati al P.R.G.;
  - d) in zona agricola, nel caso in cui la volumetria esistente sia superiore a quella massima assentibile dalla vigente normativa, l'ampliamento sarà calcolato sulla volumetria esistente;
  - e) per edifici esistenti si intendono quelli nei quali sia stato realizzato il rustico e completata la copertura;
  - f) gli interventi sono ammissibili solo qualora gli edifici siano serviti di opere di urbanizzazione primaria ed in caso contrario solo nel caso in cui la ditta richiedente si impegni a sostenere a propria cura e spese il costo per la realizzazione delle opere mancanti, nei modi e nelle forme concordati con l'ufficio tecnico comunale.
2. Ulteriori modalità per gli edifici a schiera e/o condominio:
  - a) nel caso di edifici a schiera, oltre le tre unità immobiliari, l'intervento è consentito purché sia previsto un programma costruttivo unitario sottoscritto da tutti i proprietari degli immobili della schiera, a prescindere dalla realizzazione dell'intervento di tutte le unità. Sono fatte salve le esigenze derivanti dall'applicazione delle previsioni di cui all'art. 10 della l.r.12.07.2007, n. 16, come modificate dall'art. 9 della l.r.13/2011;
  - b) nel caso di edifici condominiali l'intervento è consentito purché sia prodotta la deliberazione di approvazione dell'assemblea condominiale;
  - c) nel caso di edifici condominiali in cui non vi sia assemblea condominiale, l'intervento è consentito purché sia prodotto l'assenso di tutti i proprietari delle unità immobiliari;
  - d) nel caso di edifici residenziali plurifamiliari con più di tre alloggi e dotati di parti esclusive, l'ampliamento è consentito con le stesse restrizioni degli edifici a schiera, prevedendo un programma costruttivo unitario sottoscritto da tutti i proprietari delle unità immobiliari dell'edificio;
  - e) nel caso di edifici residenziali trifamiliari non è necessario il programma costruttivo unitario;
  - f) nel caso di edifici con destinazione produttiva in zona D1, non è necessario il programma costruttivo unitario;
  - g) nel caso di edifici con destinazione mista, riconducibili alle tipologie condominiali e a schiera, gli ampliamenti saranno autorizzati purché sia previsto un programma costruttivo unitario;
  - h) il programma costruttivo dovrà essere definito in maniera armonica salvaguardando l'estetica, le caratteristiche ed i materiali di costruzione dell'edificio esistente.

#### **Art. 88 – Indici stereometrici**

3. Gli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 4 della l.r.14/09 possono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a) distanze dai confini e dai fabbricati: nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile e dell'art. 9 del d.m.1444/68;
  - b) distanze dalle strade: nel rispetto di quanto previsto dal vigente P.R.G.;
  - c) altezza:  
*attività produttive*: aumento di un piano con un massimo di mt. 3.00;  
*altre destinazioni*: aumento di un piano rispetto alle previsioni di P.R.G. (edifici preesistenti e circostanti).



Al fine di stabilire, in conformità alle N.T.A. del P.R.G., il concetto di edifici circostanti, si precisa che devono intendersi gli edifici compresi in un raggio di 100 mt, misurato dall'edificio oggetto di intervento.

Qualora il rispetto dell'altezza (un piano in più rispetto agli edifici preesistenti e circostanti), non consenta la realizzazione dell'intervento richiesto, si procederà a mezzo di P.U.A., prevedendo un'altezza massima di 8 piani.

#### **Art. 89 – Titolo abilitativo edilizio e procedimento**

4. Gli interventi sopra descritti sono attuati tramite Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o P.d.C. (facoltà ammessa per l'interessato).
5. Nel caso in cui l'ampliamento sia ottenuto dalla sommatoria di quanto consentito dal P.R.G. vigente e dalla l.r.14/2009 e s.m.i., per il principio di economicità degli atti, gli interventi sono autorizzati tramite Permesso di Costruire.
6. Nel caso di intervento di cui al comma precedente, è necessario allegare alla richiesta di P.d.C. una tabella parametri che individui la quantità di ampliamento effettuato ai sensi della l.r.14/2009 e s.m.i..
7. Le D.I.A. e le richieste di P.d.C. dovranno essere corredate dalla documentazione prevista:
  - a) attestazione del titolo di legittimazione;
  - b) asseverazione del professionista abilitato a sottoscrivere la D.I.A., con la quale attesta la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati, e non in contrasto con quelli adottati, ed al regolamento edilizio vigente, come integrati dalle norme di cui alla l.r.14/09 e s.m.i., nonché la sussistenza di tutte le condizioni cui il presente Titolo subordina la realizzazione dell'intervento;
  - c) elaborati progettuali richiesti dal vigente regolamento edilizio e conforme alla documentazione pubblicata nel sito web del Comune, ai sensi della L. 106/2011;
  - d) parere dell'autorità competente ai sensi dell'art. 23, comma 4, del d.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni, nel caso di intervento su immobile vincolato;
  - e) documenti previsti dalla parte seconda del d.P.R. 380/2001 qualora ne ricorrano i presupposti;
  - f) autocertificazione della conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico- sanitarie.
8. Ai fini sanzionatori la classificazione degli interventi e del conseguente regime sanzionatorio è quella definita dal d.P.R. 380/2001 testo unico dell'edilizia e s.m.i., indipendentemente che siano presentati a mezzo D.I.A. o P.d.C.

#### **Art. 90 – Oneri e incentivi**

1. Per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della l.r.14/2009 e s.m.i., il contributo di costruzione, nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo, così come definita dall'art. 8 della l.r.26/09, come modificato dall'art. 7 della l.r.13/2011, è ridotto del 60%.
2. Nell'ipotesi in cui l'intervento di cui al comma 1 sia realizzato utilizzando fonti energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3 kWh, il contributo di costruzione è ridotto del 100%.

#### **Art. 91 – Prima casa di abitazione**

1. Il rispetto della definizione di prima casa di abitazione (art. 8 - 1° comma l.r.26/2009 come modificato dall'art. 7 - 1° comma della l.r.13/2011), *unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza ed a mantenerla almeno per i ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità*, deve essere contenuta quale prescrizione in sede di rilascio del permesso di costruire o deve essere dichiarata e costituire impegno del richiedente in sede di presentazione di denuncia di inizio attività.
2. Qualora tale condizione non venga rispettata, dovranno essere versati i maggiori oneri dovuti relativi al contributo di costruzione che saranno, in caso di verifica ed accertamento successivi, maggiorati degli interessi legali dovuti per il mancato versamento delle somme dovute.



**Art. 92 – Misurazione delle politiche incentivanti**

1. Per la costituzione degli elenchi conoscitivi previsti dalla l.r.14/2009 e s.m.i., il Settore Edilizia privata – Cartografico – S.I.T., provvederà a redigere un prospetto riepilogativo di ogni singolo intervento dal quale risulti l'individuazione catastale, il volume o superficie realizzati, la destinazione d'uso, il nominativo del richiedente e il contributo di costruzione versato.
2. L'Ufficio Cartografico – S.I.T. provvederà ad individuare nella cartografia gli interventi di cui al presente titolo.

**Art. 93 – Aumento della superficie utile di pavimento**

1. Per gli edifici esistenti alla data del 09.07.2011, ovvero per quelli il cui progetto è stato presentato entro il 31.05.2011, è ammesso l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente. Il presente intervento è classificato come ristrutturazione edilizia.

**Art. 94 – Limiti temporali**

1. Gli incentivi di cui al presente titolo si applicano alle istanze presentate entro il 30 novembre 2013



## **ALLEGATO 1**

### **INDIRIZZI PER LA TUTELA DELLA SALUTE DAI RISCHI DI INQUINAMENTO DA ONDE ELETTROMAGNETICHE - SOPPRESSO**

**Art. E01 – Oggetto - Soppeso**

**Art. E02 – Finalità- Soppeso**

**Art. E03 – Piano annuale dei siti e catasto degli impianti- Soppeso**

**Art. E04 – Procedimenti autorizzatori - Soppeso**

**Art. E05 – Sistema di monitoraggio - Soppeso**

**Art. E06 – Oneri concessori- Soppeso**

**Art. E07 – Soppeso**

**Art. E08 – Soppeso**

**Art. E09 – Atto unilaterale d'obbligo- Soppeso**

**Art. E10 - Distanze minime- Soppeso**