



REGOLAMENTO EDILIZIO

(Adottato con delibera del Commissario straordinario con i poteri del Consiglio comunale
n. 42 del 02 aprile 2015)

CITTA' DI
VENEZIA





SOMMARIO

PARTE PRIMA NORME DI PRINCIPIO	6
TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Art. 1 Contenuto ed obiettivi.....	6
Art. 2 Glossario.....	6
Art. 3 Osservatorio.....	6
Art. 4 Rinvio a norme di legge e prevalenza.....	6
Art. 5 Sportello Unico per l'Edilizia.....	7
TITOLO II INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO URBANO.....	7
Capo I Disposizioni generali.....	7
Art. 6 Documentazione richiesta ai fini della ricevibilità della domanda.....	7
Art. 7 Organizzazione delle attività amministrative e premialità.....	7
Art. 8 Tempistica dell'intervento e rinnovo del titolo.....	8
Art. 9 Tolleranze delle misure di cantiere.....	9
Art. 10 Interventi urgenti di messa in sicurezza.....	9
Art. 11 Disciplina generale del cantiere.....	10
Capo II Eliminazione delle barriere architettoniche.....	10
Art. 12 Interventi soggetti.....	10
Art. 13 Documentazione ed elaborati tecnici.....	10
Art. 14 Soluzioni tecniche alternative.....	10
Art. 15 Deroghe d'ufficio.....	11
Art. 16 Disposizioni applicative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi.....	11
TITOLO III COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA.....	13
Art. 17 Competenze.....	13
Art. 18 Attività di indirizzo.....	13
Art. 19 Composizione e nomina.....	13
Art. 20 Durata e decadenza.....	14
Art. 21 Attribuzioni e modalità di funzionamento.....	14
TITOLO IV AREE PUBBLICHE, SPAZI DI RELAZIONE CON AMBITI PRIVATI.....	15
Art. 22 Decoro urbano degli edifici e degli ambiti di pertinenza.....	15
Art. 23 Disposizioni di arredo urbano per attività di commercio su area pubblica.....	16
Art. 24 Disposizioni per modalità espositive di attività commerciali prospicienti la pubblica via.....	17
Art. 25 Recinzioni, rampe ed accessi su aree pubbliche.....	17
Art. 26 Marciapiedi ed aree pedonali.....	18
Art. 27 Piste ciclabili.....	19
Art. 28 Aree Verdi.....	19
Art. 29 Interventi di sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici.....	19
Art. 30 Sale da gioco e installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito – sale scommesse -	20
PARTE SECONDA NORME DI DETTAGLIO	21
TITOLO I CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI.....	21
Capo I Disposizioni generali.....	21
Art. 31 Ambito di applicazione.....	21
Art. 32 Tutela ambientale.....	21
Art. 33 Disciplina delle distanze.....	21
Art. 34 Strutture temporanee e stagionali.....	22
Capo II Edifici.....	25

Art. 35 Protezione dall'umidità, orientamento e schermatura degli edifici.....	25
Art. 36 Caratteristiche edilizie dei cortili, patii, lastrici solari e cavedi, pergolati/pompeiane, gazebo e tensostrutture, deposito attrezzi, posti d'ombra, parcheggi privati e spazi scoperti, coperture parcheggi privati.....	26
A. - Cortili, patii, lastrici solari e cavedi.....	26
B. Depositi attrezzi, pergolati/pompeiane, gazebo, tensostrutture/posti d'ombra.....	26
C. Spazi scoperti, parcheggi privati e coperture dei posti auto.....	28
D. Spazi scoperti ad uso industriale in area di Porto Marghera.....	28
Art. 37 Decoro ed igiene delle aree private.....	29
Art. 38 Utilizzazione del fronte delle costruzioni.....	29
Art. 39 Misure preventive e protettive per manutenzione in quota.....	30
Art. 40 Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico...	30
Art. 41 Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie.....	30
Art. 42 Altane.....	31
Art. 43 Scale esterne.....	32
Art. 44 Locali sottotetti.....	32
Art. 45 Coperture.....	33
Art. 46 Facciate.....	34
Art. 47 Soppalchi in Città Antica ed Insulare.....	35
Art. 48 Interventi su edifici soggetti a tutela monumentale.....	35
Art. 49 Rigenerazione edilizia.....	36
Art. 50 Impianti tecnologici.....	36
Art. 51 Antenne riceventi radiotelevisive.....	38
Art. 52 Apparecchi di climatizzazione.....	39
Art. 53 Impiego di fonti rinnovabili di energia.....	39
Art. 54 Requisiti energetici, isolamento termico degli edifici, certificazione energetica.....	40
Art. 55 Impianti emittenti onde elettromagnetiche.....	41
Art. 56 Apertura di accessi e strade private.....	43
Art. 57 Difesa del suolo e delle piante in aree di cantiere (parti aeree e radicali).....	43
Art. 58 Sistemi precauzionali sulle emissioni inquinanti da cantiere.....	44
TITOLO II NORME IGIENICO SANITARIE.....	45
CAPO I Prescrizioni Igienico-Costruttive.....	45
Art. 59 Igiene del suolo e del sottosuolo.....	45
Art. 60 Convogliamento delle acque meteoriche.....	45
Art. 61 Rete idraulica minore nel territorio di Terraferma.....	46
CAPO II Fognature.....	46
Art. 62 Prescrizioni realizzative delle reti di collettamento.....	46
Art. 63 Rifiuti solidi urbani.....	46
CAPO III Ambienti interni.....	46
Art. 64 Campo di applicazione.....	46
Art. 65 Requisiti alloggi ed inquinamento acustico.....	47
Art. 66 Altezze utili interne.....	47
Art. 67 Superfici minime.....	48
Art. 68 Dotazione degli alloggi.....	49
Art. 69 Sovraffollamento unità abitative e turistico-ricettive.....	49
Art. 70 Dotazioni dei servizi igienici.....	50
Art. 71 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti.....	51



Art. 72 Edifici e locali di uso collettivo, attività ricettive.....	52
Art. 73 Impianti al servizio dell'agricoltura.....	52
Capo IV – Agibilità degli edifici.....	53
Art. 74 Certificato di agibilità.....	53
Art. 75 Controlli e verifiche.....	53
Art. 76 Disciplina dell'agibilità per gli immobili oggetto di condono edilizio.....	53
Art. 77 Certificato di agibilità per immobili di non recente costruzione.....	54
Art. 78 Dichiarazione di agibilità per gli immobili oggetto di sanzione alternativa alla demolizione ai sensi del DPR n. 380/2001.....	54
Art. 79 Dichiarazione di inagibilità.....	54
Art. 80 Diffida all'utilizzo.....	55
Art. 81 Agibilità e subentro in attività produttive. Regime transitorio.....	55
TITOLO III VIGILANZA E SANZIONI.....	56
Art. 82 Vigilanza.....	56
Art. 83 Sanzioni per violazioni del Regolamento edilizio.....	56

ALLEGATO A

- Art. 1 Documentazione da allegare ai progetti relativi ad interventi di nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione, ristrutturazione previa demolizione e ricostruzione.
- Art. 2 Documentazione da allegare a progetti relativi ad immobili esistenti diversi da quelli previsti dall'art. 6 (manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia così come diversamente definiti dalla diversa pianificazione comunale).
- Art. 3 Documentazione da allegare a progetti relativi l'installazione di strutture temporanee e stagionali.



PARTE PRIMA **NORME DI PRINCIPIO**

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuto ed obiettivi

Il presente Regolamento disciplina, in aderenza alle previsioni di cui all'art. 4 del Testo Unico sull'edilizia D.P.R. n. 380/2001, le modalità di realizzazione nel territorio comunale, degli interventi edilizi, al fine di garantire la configurazione di un ambiente urbano di pregio, sia sotto il profilo urbanistico – edilizio sia sotto i profili igienico sanitario, della sicurezza degli impianti posti al servizio degli edifici, dell'accessibilità e fruibilità.

L'interpretazione delle disposizioni del presente Regolamento va ispirata ai principi di semplificazione ed economicità di cui alla L. n. 241/90 nonché della L. n. 171/73 (Legge per la Salvaguardia della Laguna di Venezia) nonché del D.P.R. n. 791/73, relativo regolamento di attuazione.

Art. 2 Glossario

Le definizioni ed i parametri edilizi ed urbanistici sottesi all'applicazione del presente regolamento trovano disciplina nel glossario allegato che costituisce parte integrante delle previsioni regolamentari.

Art. 3 Osservatorio

La Giunta Comunale istituisce un Osservatorio sulle problematiche edilizie al fine di monitorare l'applicazione del presente regolamento e rilevare le eventuali problematiche emergenti.

L'Osservatorio riceve le segnalazioni, da parte dei cittadini, degli Uffici, delle associazioni di categoria, dai Collegi ed Ordini professionali.

L'Osservatorio riferisce annualmente al Sindaco, alla Giunta Comunale nonché ai Collegi ed Ordini professionali in materia edilizia, con una apposita relazione, i problemi emersi nel settore e formula proposte per il miglioramento della disciplina normativa esistente.

L'Osservatorio è composto da:

- dal direttore o dal dirigente dello Sportello unico Edilizia;
- un esperto in legislazione edilizia ed urbanistica;
- un tecnico esperto in problematiche ambientali ed idrauliche;
- un tecnico esperto in materia di abbattimento di barriere architettoniche;
- un tecnico esperto in progettazione impiantistica;
- un architetto (da individuare su una terna di iscritti proposta dall'Ordine degli Architetti, Pianificatori e Conservatori);
- un ingegnere (da individuare su una terna di iscritti proposta dall'Ordine degli Ingegneri);
- un geometra (da individuare su una terna di iscritti proposta dal Collegio dei Geometri).

I componenti dell'Osservatorio sono selezionati dal Direttore dello Sportello unico Edilizia previa esibizione dei relativi *curricula*.

L'attività dell'Osservatorio non costituisce costo per la finanza pubblica ed è coordinato dal direttore o dirigente dello Sportello unico Edilizia.

Art. 4 Rinvio a norme di legge e prevalenza

Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento si rinvia alle previsioni legislative e regolamentari statali, regionali e comunali vigenti.

Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, le disposizioni di tutela e valorizzazione imposte dall'Autorità individuata dalla norma statale prevalgono, qualora in contrasto con le previsioni delle norme di pianificazione generale comunale e di piani particolareggiati e del presente Regolamento.



Per gli edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte Terza del D.lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, nei casi di contrasto tra disposizioni di tutela dell'Autorità individuata dalla norma statale e la norma di rango comunale, è da ritenersi prevalente – per le sole modifiche esterne – la disposizione richiamata nel parere reso sul caso specifico dalla Autorità preposta alla tutela del vincolo, ferma restando l'ottemperanza a norme igienico – sanitarie e di sicurezza.

I contenuti del presente Regolamento prevalgono, qualora in contrasto, con le specifiche N.T.A., N.T.G.A. o N.T.S.A. dei vigenti strumenti di pianificazione.

Art. 5 Sportello Unico per l'Edilizia

Ai fini del rilascio del titolo edilizio è istituito, in osservanza all'art. 5 del D.P.R. n. 380/2001, lo Sportello Unico per l'Edilizia.

Lo Sportello acquisisce i pareri di cui al comma 4 dell'art. 5 del D.P.R. n. 380/2001, ad eccezione del parere della Commissione per la Salvaguardia di Venezia, in considerazione dell'avvenuto adeguamento al piano comprensoriale.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia opera in aderenza al Regolamento dei procedimenti della Direzione S.T.E. approvato con delibera C.C. n. 120/2011 privilegiando il ricorso all'istituto della conferenza dei servizi.

È istituita la modalità di "prevalidazione" dei progetti a mezzo istanza di parte alla quale segue esame istruttorio e vidimazione degli elaborati grafici che potranno esser richiamati ed invocati in sede di presentazione del permesso di costruire o scia. La prevalidazione dei progetti è soggetta a corresponsione dei diritti di segreteria previsti ed in correlazione ai titoli ordinari (espressi o taciti). Il progetto prevalidato se inoltrato entro giorni 30 dalla prevalidazione non è soggetto ad istruttoria d'ufficio, salvo non siano subentrate nuove norme.

TITOLO II INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO URBANO

Capo I Disposizioni generali

Art. 6 Documentazione richiesta ai fini della ricevibilità della domanda

Ai sensi dell'art. 6 del Regolamento dei procedimenti amministrativi della direzione Sviluppo del territorio ed edilizia approvato con delibera C.C. n. 120/2011 sono dichiarate irricevibili le istanze che:

- a) non dispongono dei requisiti di sottoscrizione di almeno un soggetto committente legittimato ai sensi di legge ad inoltrare istanza;
- b) non dispongono dei requisiti di documentazione idonea a qualificare la tipologia dell'intervento;
- c) non dispongono dei requisiti di elaborati grafici firmati da un tecnico abilitato quando la normativa lo prevede;
- d) non sono corredate da atti, documenti e dichiarazioni di cui alla lettera a) dell'art. 1 punti 1, 3, 4, 16, 23, 24 nonché da atti, documenti e dichiarazioni previste dai punti 2, 3, 4, 8 dell'art. 2 del medesimo allegato A.
- e) sono prodotte e corredate da elaborati grafici sprovvisti della vidimazione (firma in calce) del soggetto committente od avente titolo (nel caso di più soggetti comproprietari la sottoscrizione dell'istanza e la vidimazione dei grafici/dichiarazioni dovrà esser apposta da tutti i soggetti o da soggetti muniti di valida delega), e del tecnico progettista incaricato dal committente.

Art. 7 Organizzazione delle attività amministrative e premialità

Al fine di ottimizzare l'attività amministrativa ed i tempi di conclusione dei procedimenti per il rilascio dei titoli abilitativi costituiscono modalità operative e premialità quelle individuate dai seguenti commi.

1. le istanze edilizie andranno evase secondo l'ordine cronologico di presentazione e nel rispetto del sotto riportato ordine di priorità:
 - a) Istanze rientranti nelle fattispecie contemplate dall'art. 10 Regolamento dei Procedimenti amministrativi della Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia (delib. C.C. n. 120/2011);
 - b) Istanze di Permesso di Costruire di *variante in corso lavori* (comunque denominate), a titoli abilitativi validi;
 - c) Istanze di permesso di costruire od autorizzazione paesaggistica ai sensi D.lgs. n. 42/2004, per *trasformazioni di modesta entità e correlate alla stagionalità* per le quali il tempo di riscontro possa

incidere sull'utilizzo del bene (es. tende parasole, condizionatori d'aria, allestimenti estivi, piattaforme removibili di arredo anche dimensionalmente rilevanti, ecc.);

- d) Istanze di permesso di costruire od autorizzazione paesaggistica ai sensi D.lgs. n. 42/2004, connesse a trasformazioni finalizzate allo *svolgimento di eventi pubblici* promossi da enti pubblici o di società partecipate o da Associazioni ONLUS dal comprovato fine sociale – iscrizione all'albo delle associazioni riconosciute dal Comune di Venezia);
- e) Istanze di permesso di costruire per *interventi minori* (arredo urbano a prescindere dalla natura dell'uso finale, trasformazioni già oggetto di intese procedurali con altri uffici od enti esterni, modifiche impiantistiche in adeguamento alle normative su immobili attualmente non a norma, eliminazione di barriere architettoniche a prescindere dalla sussistenza di necessità correlata ad un utilizzatore presente, ecc.);
- f) Istanze di permesso di costruire per le cui trasformazioni vi sia già espressione efficace di altro organo statale o non per il quale il *titolo edilizio comunale si configura titolo complementare* (es. istanze edilizie su opere già autorizzate dalla Soprintendenze B.A.P.);

2. Ulteriore differenziazione, nell'esame cronologico delle pratiche, va praticata nei termini prioritari indicati di seguito, tra:

- a) Istanze riguardanti trasformazioni contemplate dalla pianificazione e regolamentazione cosiddetta ordinaria (permessi di costruire e sanatorie di ogni ordine e grado);
 - b) Istanze di permesso di costruire inoltrate ai sensi di norme derogatorie che contemplano procedimenti alternativi autocertificati (es. Piano Casa della Regione Veneto ai sensi L.R. n. 14/2009 e L.R. n. 32/2013), con precedenza riconosciuta alle istanze riferite a trasformazioni non di origine c.d. "derogatoria".
 - c) Tutte le altre istanze promosse ai sensi di normative non comunali o non statali.
 - d) Le istanze edilizie e di agibilità assoggettate a richiesta di atti integrativi, per carenze documentali riconducibili a difetto di presentazione e non imputabili alla Pubblica Amministrazione, sono esaminate successivamente all'avvio di nuove istanze.
3. costuisce premialità, relativamente i soli costi di diritti di segreteria, la gratuità prevista per le denunce di inizio attività e per tutti gli altri titoli taciti per i quali vi è obbligo a corrispondere diritti di segreteria, salvo conseguente adozione di atti di diffida – per mancanza dei presupposti al perfezionamento del titolo - da parte dell'amministrazione comunale (per tale fattispecie è previsto il recupero dei costi dei diritti di segreteria nei termini previsti dalla disciplina tributaria);
4. le premialità ed esenzioni previste a comma 3 non trovano applicazione nei procedimenti taciti (DIA, CIA, SCIA ed altri), previsti per trasformazioni edilizie avviate senza preventivo titolo o per i quali la legislazione prevede un regime sanzionatorio-conformativo ancorché minimo (es. art. 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001);
5. costuisce premialità, relativamente i soli costi dei diritti di segreteria, la gratuità prevista per i titoli espressi, permessi di costruire ed altri per i quali vi è obbligo a corrispondere diritti di segreteria;
6. le premialità ed esenzioni previste a comma 5 non trovano applicazione nei procedimenti espressi e previsti per trasformazioni edilizie avviate senza preventivo titolo o per i quali la legislazione prevede un regime sanzionatorio (es. permessi di costruire in sanatoria e permessi di costruire ai sensi artt. 33 o 34 del D.P.R. n. 380/2001);
7. ai procedimenti amministrativi assoggettati a richiesta di atti integrativi (che non siano generati da norme subentrate dopo l'inoltro dell'istanza/comunicazione), sono applicati i diritti di segreteria maggiorati (in misura pari ad almeno il doppio), in forza dell'aggravio dei costi di gestione.

Entro 120 giorni dall'approvazione del presente regolamento si procederà all'adeguamento dei diritti di segreteria di cui al comma 7.

Art. 8 Tempistica dell'intervento e rinnovo del titolo

L'efficacia dei titoli edilizi è sottoposta ai termini perentori di legge.

Il decorso dei termini può essere sospeso nelle ipotesi in cui, anteriormente alla scadenza, venga accordata motivata proroga. La proroga è accordata solo ove la richiesta sia determinata dalla sopravvenienza di fatti estranei alla volontà del committente idonei a procrastinare l'inizio dei lavori o l'ultimazione degli stessi.

Ai fini del rinnovo del titolo edilizio, inoltrato da committente a mezzo di tecnico abilitato, non è necessario il deposito della documentazione di cui ai precedenti artt. 1 e 2 dell'Allegato "A" ove non abbiano avuto luogo variazioni che necessitino di nuova istruttoria.



Il titolare del provvedimento edilizio, e/o il direttore dei lavori, sono tenuti a comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio o di ultimazione degli stessi entro il termine di sei giorni, utilizzando la modulistica all'uopo predisposta e disponibile nel portale del Comune.

In caso di mancata comunicazione saranno assunti quali date di inizio dei lavori la data di notifica dell'avvenuto rilascio del provvedimento edilizio, a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. qualora necessarie, nominativo impresa esecutrice delle opere, nominativo a cui deve riferirsi il D.U.R.C.) e quale data di ultimazione, il termine di tre anni dalla suddetta notifica o quella della richiesta di agibilità qualora la stessa abbia avuto luogo nei tre anni dal loro inizio o comunque dai termini fissati dalla legislazione sovraordinata.

L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dal successivo art. 83 del presente Regolamento, commisurate all'entità dell'intervento.

L'inizio lavori ha luogo con il compimento di attività materiali di scavo o trasformazione edilizia configurabili quale primo stralcio attuativo dell'intervento abilitato.

Sono escluse le opere di semplice recinzione dell'area di intervento o di deposito di mezzi o materiali da costruzione.

Ai fini del presente articolo sono ammesse dichiarazioni autocertificate.

Art. 9 Tolleranze delle misure di cantiere

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, rientrano nella tolleranza delle misure gli scostamenti entro il limite del 2% rispetto alle misure stereometriche ed alle distanze dai confini e dagli spazi pubblici indicate negli elaborati.

La tolleranza non è applicabile nei casi:

- di requisiti minimi di sicurezza e fruibilità degli spazi;
- di immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 parte Seconda;
- delle misure minime inderogabili di cui al D.M. n. 1444/68 - Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati;
- di inosservanza delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- ove le dimensioni e misure siano stabilite da norme o regolamenti sovraordinati.

In ogni caso, non rientrano nel limite della tolleranza definita dal presente articolo gli scostamenti complessivi della misura del manufatto superiori a cm. 30 per le misure lineari e mq.10 per le superfici (lorde di pavimento o coperte).

Scostamenti superiori al limite di cui al comma precedente determinano la difformità del titolo abilitativo e la contestabilità dell'intera entità dello scostamento, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

2. Qualora le difformità rientrino nel limite del 2% a riduzione delle dimensioni e dei parametri stereometrici del manufatto lo stesso andrà considerato legittimo e non soggetto ad accertamento ed a modifica/presentazione di istanze/progetti, salvo per i casi indicati al comma 1.

3. Qualora le difformità interessino edifici ricadenti in aree tutelate ai sensi della parte Terza del D.lgs. n. 42/2004, dovrà essere valutata la rilevanza paesaggistica dell'intervento e, in caso affermativo, dovrà essere avviato il procedimento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del suddetto Decreto legislativo.

Art. 10 Interventi urgenti di messa in sicurezza

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, è consentito al proprietario eseguire quegli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti.

L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.

Al proprietario è fatto obbligo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione comunale e di dare luogo, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, agli adempimenti previsti dalle norme vigenti.

Art. 11 Disciplina generale del cantiere

Nel luogo dei lavori, all'esterno del cantiere, deve essere esposto un cartello di dimensioni minime cm. 60 x cm. 80 indicante:

- la tipologia dell'intervento;
- gli estremi del provvedimento edilizio;

- i nominativi del committente, del progettista, del calcolatore delle opere in cemento armato, del direttore dei lavori e dell'eventuale coordinatore di sicurezza, in sede di esecuzione, e del responsabile dei lavori di cui a D.lgs. n. 81/2008 e successive integrazioni, nonché dell'impresa esecutrice.

Tale cartello è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali.

All'interno del cantiere deve essere conservata la documentazione prevista da leggi e regolamenti, anche in copia, con particolare riferimento alla documentazione relativa al provvedimento abilitativo, permesso di costruire, SCIA od altro titolo abilitante.

Capo II Eliminazione delle barriere architettoniche

Art. 12 Interventi soggetti

Qualsivoglia intervento di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia o urbanistica deve essere adeguato alla disciplina in materia di superamento delle barriere architettoniche nonché contemplare la dotazione minima degli edifici non residenziali ed aperti al pubblico, di servizi igienici adeguati a portatori di disabilità od utenza a mobilità ridotta suddivisi per sesso.

Le norme contenute nel presente Capo si applicano all'attività edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente alle persone con disabilità oppure di ridurre il grado di fruibilità già esistente.

Le norme del presente capo si applicano, anche in assenza di opere edilizie, quando vi sia modifica della destinazione d'uso, con le sole eccezioni per i cambi d'uso su immobili per i quali è previsto il ripristino dell'uso residenziale originario od il cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenza.

Su unità ad uso non residenziale l'eliminazione delle barriere architettoniche esistenti può essere praticata a mezzo di realizzazione di gradino agevolato (alzata pari a cm. 2,5 a sezione trapezoidale replicato - sino a necessità - da pendenza a norma con sviluppo massimo per cm. 45 di lunghezza).

Le opere edilizie volte al superamento delle barriere architettoniche possono essere realizzate anche in deroga alle prescrizioni del presente Regolamento, secondo le previsioni di cui al successivo art.16 o della normativa sovraordinata.

Art. 13 Documentazione ed elaborati tecnici

Al fine di consentire agli Uffici di verificare l'osservanza delle prescrizioni di cui al presente capo, i professionisti sono tenuti ad evidenziare negli elaborati tecnici le soluzioni progettuali e gli accorgimenti volti a garantire l'accessibilità e fruibilità dei locali.

Gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione esplicativa contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego.

In alternativa alla presentazione di elaborati grafici specifici è ammesso produrre idonea autocertificazione di conformità relativa a tutte le opere/usi di progettazione ed al sistema di relazione tra l'ambito privato e ambito pubblico.

L'ufficio, in situazioni di particolare complessità edilizia e di utilizzo di luoghi ove vi sia una significativa presenza di pubblico o di particolare pericolosità per gli utilizzatori finali, può tuttavia motivatamente prescrivere l'esibizione di elaborati grafici.

Art. 14 Soluzioni tecniche alternative

In sede di presentazione del progetto, possono essere proposte soluzioni tecniche alternative; esse sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione di cui alla vigente normativa e garantiscano esiti equivalenti rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

La relazione specifica, di cui al precedente articolo 13, deve evidenziare, l'eventuale ricorso nel progetto ad una o più soluzioni tecniche alternative. Qualora la soluzione alternativa consegua ad un precedente diniego della Soprintendenza, la relazione specifica dovrà esplicitare l'iter autorizzativo e le motivazioni della soluzione alternativa proposta in relazione al parere espresso dalla stessa Soprintendenza.

In caso di edifici soggetti a vincoli di tutela ai sensi della vigente normativa, per il superamento dei dislivelli e l'accessibilità dei servizi igienici, si può ricorrere alle seguenti soluzioni tecniche alternative volte a garantire un livello prestazionale di accessibilità minima:

a) *superamento di dislivelli* per garantire l'accessibilità alle parti comuni: l'accessibilità alle parti comuni può



essere realizzata anche mediante “rampe a gradini agevolati”, anche alternativamente alle prescrizioni di cui al punto 8.1.11 del DM 236/1989.

In questo caso i gradini devono avere pedata non inferiore a 45 cm, commisurata all'interasse medio dei mezzi a ruota utilizzati (carrozze, passeggini, etc.) e le alzate devono avere altezze non superiori a cm. 2,5.

L'alzata del gradino deve essere sagomata per migliorare il superamento del dislivello con ruota (sezione trapezoidale).

La collocazione di servoscala per garantire l'accessibilità e la visitabilità non è considerata una soluzione tecnica alternativa adeguata per il superamento di dislivelli; il servoscala può essere considerato una soluzione adeguata solo in presenza di motivati dinieghi da parte della competente Soprintendenza su altre soluzioni tecniche prospettate o nelle trasformazioni di immobili nella Città Antica e Insulare.

Il superamento dei dislivelli è sempre ammesso previo impiego di nuove tecnologie, ausili o elementi innovativi (es. gradino meccanizzato a sviluppo, tecnologie di risalita e discesa omologate da Autorità competenti), purchè valutati favorevolmente dall'ufficio comunale preposto e dal responsabile del procedimento della Direzione Sportello unico Edilizia.

b) accessibilità dei servizi igienici: per i servizi igienici deve essere garantita la funzionalità degli stessi da parte di persona con disabilità motoria.

In particolare deve essere sempre garantito: l'accostamento bilaterale alla tazza wc sempre dotata di doccino (tale requisito non è obbligatorio per le trasformazioni di immobili esistenti nella Città Antica ed isole o per gli immobili soggetti a riuso o ristrutturazioni; l'obbligo permane per riusi e ristrutturazioni a fini turistico e ricettivi), accostamento frontale al lavabo; la collocazione di adeguati maniglioni per il trasferimento dalla carrozzina alla tazza wc e viceversa; la larghezza delle porte di accesso non inferiore a 75 cm.

Le progettazioni proposte devono comunque rispondere ai requisiti minimi di cui alla Legge Regionale 12 luglio 2007 n. 16 ed alla D.G.R.V. del 2 marzo 2011 n. 509 e D.G.R.V. del 6 settembre 2011.

Art. 15 Deroghe d'ufficio

Specifiche deroghe d'ufficio alle prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche possono essere accordate, anche in via preventiva, dal Direttore della Direzione Sviluppo del Territorio o dal Direttore dello Sportello unico Edilizia previo parere favorevole dell'ufficio comunale preposto (ufficio Eliminazione Barriere Architettoniche o Lavori Pubblici), nei seguenti casi:

- per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al D.lgs. n. 42/2004, parte Seconda e Terza. In tal caso gli Uffici valuteranno l'idoneità della realizzazione di opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del D.P.R. n.164 del 5.1.1956, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente nonché dall'Autorità preposta alla tutela;
- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, ove sia dimostrata l'impossibilità di darvi attuazione in considerazione delle caratteristiche strutturali ed impiantistiche. In tal caso non può prescindersi dall'osservanza delle previsioni di cui all'art.1, comma 3 della L. n. 13/1989.

Art. 16 Disposizioni applicative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi

L'esecuzione di interventi edilizi riguardo ad immobili destinati ad ospitare attività turistiche ricettive o complementari e strutture ricettive all'aperto, avrà luogo nel rispetto dei seguenti parametri:

a) Strutture turistiche ricettive o complementari (di cui agli artt. 25 e 27 della L.R. n. 11 del 2013 “Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto) con esclusione delle strutture complementari “bed and breakfast” (così come definiti dall'art. 27 comma 1° lett. D della L.R. n. 11/2013)

Per tali attività devono essere accessibili oltre alle parti ed ai servizi comuni, un numero di stanze non inferiore a 2 fino a 40 stanze o frazione di 40, aumentato di altre due stanze ogni 40 stanze o frazione di 40. Si applicano comunque i criteri di cui all'art. 5 punto 3 del D.M. 14.6.1989 n. 236.

La realizzazione di opere interne, eseguibili mediante procedimenti autocertificati o comunicazioni, che limitino l'accessibilità e la visitabilità è soggetta all'applicazione della L. n.104 del 5.2.1992, nonché all'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 2 comma 3 del D.P.R. n. 503/96.

In particolare per le attività ricettive si richiamano le seguenti prescrizioni:

1. per capacità ricettiva superiore a 25 posti letto trova applicazione la normativa per la prevenzione incendi (D.M. 16.2.82); pertanto le stanze accessibili devono essere ubicate in vicinanza di un

“luogo sicuro statico” o di una via di esodo accessibile. Nei casi in cui debbono essere eseguite opere di adeguamento delle strutture esistenti, a prescindere dal tipo di procedura di natura urbanistico - edilizia posta in essere, l'osservanza di quanto sopra esposto dovrà risultare da apposita dichiarazione resa dal professionista incaricato;

2. qualora l'intervento sia limitato alla realizzazione di un servizio igienico in dotazione a una camera ubicata in luogo non accessibile, l'opera può essere realizzata secondo le caratteristiche tradizionali purchè sia realizzato un servizio igienico dotato di antibarriera in dotazione ad altra camera accessibile. Il criterio esposto è valido per la realizzazione di un unico servizio igienico; ne consegue che per quantità maggiori debbono essere rispettate le proporzioni stabilite dalla legge (n. 2 camere ogni 40 camere o frazione);
3. Per gli esercizi per i quali non sussiste l'obbligo di cui alla precedente lettera b) la realizzazione di servizi igienici deve aver luogo nelle immediate vicinanze delle camere ove possono essere ospitati i soggetti portatori di disabilità. Per gli immobili codificati e tipologicamente definiti, l'intervento dovrà rispettare le indicazioni dei rispettivi piani urbanistici.

b) Strutture ricettive complementari “bed and breakfast”(così come definiti dall'art. 27 comma 1° lett. D della L.R. n. 11/2013)

Per tali attività, assimilate alla residenza, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte in analogia ai requisiti richiesti per gli immobili ad uso residenziale.

Costituisce premialità, da definire con eventuale puntuale delibera ad incentivazione dell'eliminazione di barriere architettoniche, il reperimento o l'attrezzamento di una o più camere senza barriere architettoniche.

A sostegno delle attività ricettive complementari “bed and breakfast” completamente o parzialmente prive di barriere architettoniche, l'Amministrazione Comunale promuoverà su proprio sito web l'elenco di tali attività, differenziate per il territorio di Terraferma e per la Città Antica ed Insulare.

c) Strutture ricettive all'aperto (così come definiti dall'art. 26 della L.R. n. 11/2013)

Per tali attività, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando sono accessibili le parti e i servizi comuni (luoghi di relazione, servizi igienici, docce esterne, lavatoi e lavanderie, piscine attrezzate con sollevatore e percorsi di accesso alle aree sportive) nonché almeno il 90% della capacità ricettiva delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo inderogabile di 5 unità.

d) Pubblici esercizi: requisiti per il superamento delle barriere architettoniche

La realizzazione di interventi edilizi di manutenzione straordinaria (solo ove l'intervento sia finalizzato alla creazione di nuove unità immobiliari), ristrutturazione, risanamento, ampliamento e nuova edificazione per i pubblici esercizi (ristorazione, bar – caffè, pasticcerie, sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, stabilimenti balneari, ecc..) è subordinata all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

d/1 Ristorazione, ecc.: Nelle sale per la ristorazione, almeno una zona della sala deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe, dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di spazi dedicati per persone su sedia a ruote prossimi alle vie di fuga. Tale spazio deve essere predisposto su pavimento orizzontale e di dimensione idonea a garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a due ruote.

Deve essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico differenziato per sesso (art. 5.2 D.M. 14.6.89 n. 236);

d/2 Bar, caffè, gelaterie e similari, ecc.: Deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione. Tali locali, quando superano i mq.150 di superficie utile (sono esclusi dal computo gli spazi esterni a mezzo di occupazioni temporanee /stagionali ed i plateatici su suolo pubblico), devono prevedere almeno un servizio igienico accessibile (art. 5.5 D.M. 14.6.89 n. 236). Quando gli esercizi di somministrazione di tale tipologia sono dotati di autorizzazione per somministrazione di piatti caldi, ossia detengono un locale cucina nonché una o più sale da pranzo per l'assunzione dei cibi, dovranno essere integralmente rispettati i requisiti di cui al punto c/1;

d/3 Sale da ballo, da gioco, stabilimenti balneari ecc.: Si applicano le medesime disposizioni di cui al punto c/1. In particolare per quanto riguarda gli stabilimenti balneari, le concessioni per gli impianti di balneazione ed i loro rinnovi sono subordinate alla visitabilità degli impianti ai sensi del D.M. n. 236/89 in attuazione della L. n. 13/1989, dell'effettiva possibilità di accesso al mare delle persone con disabilità e all'osservanza dei requisiti minimi previsti dalle Leggi Regionali.

Per ogni esercizio pubblico non classificabile deve essere assicurata, ai fini dell'accessibilità degli avventori diversamente abili, la visitabilità in modo che gli arredi non costituiscano ostacolo o impedimento alcuno.

TITOLO III COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

Art. 17 Competenze

1. La Commissione Edilizia Integrata è organo obbligatorio per il rilascio di autorizzazioni in materia di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 6 della L.R. 31 ottobre 1994 n. 63 e D.lgs. n. 42/2004.
2. La Commissione svolge altresì funzioni di organo consultivo, finché ritenuto indispensabile per la realizzazione dei fini istituzionali dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 96 del D.lgs. n. 267/2000, per l'espressione di pareri direttamente previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. e per la valutazione generale in merito agli aspetti architettonici e compositivi di inserimento nell'ambiente urbano e nel contesto paesaggistico – ambientale, di nuove opere. In particolare, nel procedimento per il rilascio di atti abilitativi nell'attività di trasformazione del territorio, detto parere è richiesto per:
 - a) gli interventi di ristrutturazione edilizia che interessino fabbricati ai quali il P.I. attribuisce un grado di protezione, qualora riguardino l'aspetto esterno;
 - b) per particolari interventi, individuati dal direttore della direzione urbanistica o edilizia, ove la complessità progettuale ed architettonica costituisca opportunità di confronto e valutazione con la commissione edilizia integrata;
3. Le funzioni di cui al comma precedente possono essere revocate entro sei mesi dall'inizio di ogni esercizio finanziario con delibera del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 96 del D.lgs. n. 267/2000. In tal caso, dette funzioni sono attribuite all'Ufficio che riveste preminente competenza nella materia;
4. I pareri di cui al presente articolo non sono richiesti per gli interventi che risultano in contrasto con la disciplina edilizia e urbanistica vigente in quanto denegati direttamente dall'Ufficio Istruttore.

Art. 18 Attività di indirizzo

La Commissione Edilizia Integrata, al fine di uniformare i criteri cui attenersi nell'ambito delle attribuzioni relative alla propria attività valutativa, in merito ai requisiti architettonici, compositivi e funzionali di inserimento nell'ambiente urbano e nel contesto paesaggistico – ambientale, ha facoltà di approvare un "Documento di Indirizzi" o "Pareri-Quadro" per determinate tipologie di interventi d'intesa con la Soprintendenza B.A.P. di Venezia e Laguna, garantendone la loro pubblicità.

Art. 19 Composizione e nomina

1. La Commissione Edilizia Integrata è composta da 3 membri.
 2. Il Direttore della Direzione Sportello unico Edilizia o un suo delegato qualificato, è membro effettivo di diritto della Commissione Edilizia;
 3. Sono membri effettivi nominati n. 2 esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, anche ai fini del comma 2, art. 6 della Legge 31 ottobre 1994 n. 63 recante norme per la sub-delega delle funzioni concernenti la materia dei Beni Ambientali;
 4. Il Consiglio Comunale provvede alla nomina dei membri effettivi, di cui al comma 3 nonché di un membro supplente per ogni uno di essi, su terne proposte dal Sindaco e selezionate sulla base di autocandidature.
 5. Nella prima seduta la Commissione Edilizia Integrata provvede alla nomina del Presidente e del Vice Presidente scelti tra i membri effettivi;
 6. Alle sedute della Commissione Edilizia Integrata può intervenire, senza diritto di voto, un tecnico della Direzione Sportello unico Edilizia in qualità di relatore per illustrare i singoli interventi edilizi in esame e le relative istruttorie dell'Ufficio competente al procedimento.
 7. La specifica competenza tecnica dei membri elettivi della Commissione Edilizia Integrata, dovrà essere dimostrata tramite *curricula* professionali e/o di studio e ricerca, istruiti da una commissione tecnica formata da 3 dirigenti comunali nominati dal Sindaco.
Per almeno un membro elettivo verranno richieste anche competenze in materia di bioedilizia e di edilizia ecosostenibile (esperto con qualifiche legate al rendimento ed al risparmio energetico in edilizia).
 9. Il membro effettivo viene sostituito dal supplente in caso:
 - di dimissioni dall'incarico comunicate al Sindaco;
 - di assenza giustificata e comunicata al Presidente almeno 48 ore prima dell'adunanza.
- La carica di membro eletto della Commissione Edilizia Integrata è incompatibile con:
- la carica di consigliere comunale;
 - la carica di componente la Giunta Comunale;

- il rapporto di dipendenza con il Comune o Enti, Aziende o Società da questo controllate, partecipate o collegate direttamente o indirettamente;
- i membri della Commissione Edilizia Integrata non devono essere stati già componenti nella precedente Commissione, da più di 5 anni.

Art. 20 Durata e decadenza

1. I membri della Commissione Edilizia Integrata durano in carica fino alla scadenza della durata del Consiglio in cui sono stati nominati, salvo decadenza o dimissioni, e non possono essere riconfermati.
2. Qualora, alla scadenza di cui al comma precedente, il Consiglio Comunale non avesse provveduto alla nomina dei nuovi membri effettivi e supplenti della Commissione Edilizia Integrata, è tacitamente prorogata la durata in carica dei membri uscenti sino a nuova nomina.
3. I membri nominati che mancassero per quattro volte consecutive alle adunanze della Commissione Edilizia Integrata, o a più di dodici adunanze complessivamente convocate nell'arco di un anno solare, decadono dalla carica e saranno automaticamente sostituiti dai rispettivi membri supplenti, procedendo in subordine, qualora fosse necessario, a nuova nomina ai sensi del precedente art. 19.

Art. 21 Attribuzioni e modalità di funzionamento

1. La Commissione Edilizia Integrata si riunisce:
 - a) per l'approvazione di "Pareri-Quadro";
 - b) per la valutazione dei progetti relativi agli interventi edilizi di cui ai commi, 1 e 2 del precedente art. 17 alla luce dell'istruttoria dell'Ufficio Tecnico competente;
 - c) per il riesame di progetti già precedentemente valutati che vengono rimessi all'attenzione della Commissione Edilizia Integrata a seguito di motivata decisione;
 - d) ratifica della sostituzione dei membri dimissionari o decaduti ai sensi del precedente art. 19.
2. La Commissione Edilizia Integrata esprime il parere di competenza nel termine perentorio di 15 giorni decorrenti dalla data di deposito del progetto presso la Segreteria della Commissione, ovvero nel termine più ristretto eventualmente previsto da leggi statali e regionali;
3. Non è richiesto il parere della Commissione Edilizia per gli interventi che risultano in contrasto con la disciplina edilizia e urbanistica vigente in quanto denegati direttamente dall'Ufficio Istruttore.
4. La Commissione Edilizia Integrata è convocata dal Presidente qualora questi lo ritenga necessario e comunque almeno una volta alla settimana.
5. L'avviso di convocazione, con allegato l'ordine del giorno della seduta, è comunicato ai singoli membri, sia effettivi che supplenti, almeno 48 ore prima della seduta medesima.
6. Per la validità delle riunioni della Commissione Edilizia Integrata occorre la presenza di tutti i componenti.
7. Ogni votazione avviene in forma palese ed ha luogo per alzata di mano. Si intende approvato il parere che abbia riportato la maggioranza dei voti. In caso di parità di voti prevale quello espresso dal Presidente.
8. Il verbale della seduta deve registrare il parere espresso dalla maggioranza e il numero di voti favorevoli e di quelli contrari. In caso di parere contrario il verbale deve riportare dettagliatamente le motivazioni che hanno indotto a tale determinazione la Commissione Edilizia Integrata.
9. La Commissione Edilizia Integrata può motivatamente sospendere il proprio parere, nella misura massima di una volta per procedimento amministrativo, al fine di acquisire ulteriori informazioni sulla progettazione proposta, di fornire indicazioni progettuali utili al miglioramento della proposta o di invitare ed udire il progettista o il committente a rappresentazione delle scelte progettuali intraprese.
10. Nei casi di cui al comma 2 dell'art. 17, in assenza di determinazione della Commissione Edilizia Integrata o della decorrenza dei termini amministrativi previsti dal presente Regolamento o dei termini per la conclusione del procedimento il direttore dello Sportello Unico per l'Edilizia agisce in via sostitutiva, con proprio parere.
11. Alla discussione ed alla votazione sulle singole questioni non possono prendere parte i membri della Commissione Edilizia Integrata che vi abbiano interesse per sé o per il coniuge o per parenti o affini sino al IV° grado.
12. L'esame dei progetti da parte della Commissione Edilizia si svolge secondo l'ordine cronologico di deposito presso la Segreteria della Commissione salvo motivate priorità di esame ai sensi del Regolamento sulla semplificazione dei procedimenti della Direzione S.T.E. approvato con delibera del C.C. n. 120/2011 e da avallare formalmente dal direttore dello Sportello Unico per l'Edilizia.

13. È istituita, con provvedimento della Direzione Sportello unico Edilizia, la Segreteria della Commissione Edilizia Integrata (C.E.I.), composta da un dipendente con la funzione di Segretario verbalizzante e da un dipendente con la funzione di relatore tecnico per ognuno degli uffici di Terraferma e Città Antica.

14. Le attività della Commissione Edilizia Integrata sono soggette a tutte le misure di trasparenza praticabili nonché aperte alla partecipazione di cittadini interessati che abbiano formalizzato la propria volontà di partecipazione ai sensi dell'art. 35 del Regolamento sulla semplificazione dei procedimenti della Direzione S.T.E. approvato con delib. C.C. n. 120/2011 e che ne manifestino le motivazioni. Sono sempre ammessi, in veste di uditori, rappresentanti tecnici iscritti ed indicati dagli ordini professionali di categoria (nel limite massimo complessivo di tre tecnici), per i quali vigono i motivi di incompatibilità indicati nel precedente art.19.

15. Gli elenchi dei procedimenti sottoposti all'esame della C.E.I. sono resi pubblici mediante affissione presso gli uffici dello Sportello Unico e sul portale web dell'Amministrazione Comunale.

16. Sono ammesse motivate procedure d'urgenza nei limiti fissati dal regolamento dei procedimenti approvato con delibera C.C. n.120/2010.

TITOLO IV AREE PUBBLICHE, SPAZI DI RELAZIONE CON AMBITI PRIVATI

Art. 22 Decoro urbano degli edifici e degli ambiti di pertinenza

1. Tutte le costruzioni e i manufatti in genere devono rispettare nell'aspetto esteriore il decoro urbano e, a titolo esemplificativo, sono sicuramente contrari al decoro:

- a) l'utilizzo improprio (avulso dal contesto edilizio) di singoli stilemi non riconducibili ad una riconoscibilità storica;
- b) l'alterazione dei caratteri tipologici e compositivi fondamentali del manufatto edilizio;
- c) l'imitazione di stili architettonici del passato ed il ricorso a "falsi antichi";
- d) l'alterazione dei caratteri tipologici dell'insediamento;
- e) l'utilizzo di tinte esterne non tenui od accese (salvo per la zona insulare e nei termini cromatici storicamente ricorrenti e riconoscibili nonché per specifiche progettualità condivise con l'A.C.);
- f) la realizzazione di intonaco ad impiego di prodotti sintetici di tipo industriale che non facciano riferimento, anche dal punto di vista cromatico oltreché di finitura, ai materiali tradizionali dell'architettura storica veneziana (tipo cocchiopesto e marmorino), o, nei casi di edilizia storica l'utilizzo di materiali incompatibili (cemento) e la realizzazione di strati di intonaco a spessori elevati;
- g) la posa di essenze o addobbi floreali artificiali (salvo per l'impiego a mascheramento di elementi od impianti tecnologici altrimenti costituenti elemento di inadeguatezza visiva laddove non praticabile la posa di essenze vegetali);
- h) lo stato di incuria;
- i) la presenza di cavi liberi e impianti tecnologici di qualsiasi natura collocati in maniera casuale e non preventivamente autorizzati.

2. Al fine di garantire il decoro degli edifici e delle costruzioni, il competente Dirigente comunale può ordinare ai proprietari ed a loro spese l'esecuzione delle opere necessarie, quali intonacature, tinteggiature, rifacimento di coperture ed infissi, ripuliture esterne, recinzioni e pavimentazioni, ovvero la rimozione degli elementi, quali scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture, che non rispettano i requisiti di decoro e di armonizzazione con l'insieme o risultino estranee al manufatto originario. Non sono ammessi interventi casuali o sporadici, che riguardino singole parti della costruzione. I prospetti architettonicamente unitari debbono essere trattati in modo omogeneo anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano porzioni di pertinenza di differenti soggetti, salvo per l'edificato residenziale insistente sull'isola di Burano.

3. Qualora, a seguito di demolizione o per altra causa, si rendano visibili dall'esterno o da luoghi aperti al pubblico, parti di edifici non conformi ai principi di decoro edilizio e di corretta ambientazione, il competente Dirigente comunale può ordinare ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere di sistemazione.

4. Qualora le circostanze descritte ai commi 2 e 3 concorrano, anche in via indiretta, ad un peggioramento della condizione igienico e sanitaria dei luoghi pubblici e privati il Dirigente comunale a cui compete la tutela dell'ambiente, della salute ed igiene pubblica ordina a spese dalla parte privata, previo non obbligatorio consulto o parere del competente servizio sanitario dell'ULSS, l'immediato ripristino delle condizioni di salubrità ed igiene urbana.

5. il competente Dirigente comunale, quando ordina la realizzazione degli interventi di cui ai commi 2, 3 e 4 indica le modalità di esecuzione e fissa il termine di inizio e di ultimazione dei lavori, con riserva di intervento sostitutivo in caso di inerzia o di violazione delle prescrizioni, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Art. 23 Disposizioni di arredo urbano per attività di commercio su area pubblica

I manufatti e le strutture in uso di attività commerciali o di servizi su area pubblica (chioschi, posteggi isolati, posteggi mercatali, edicole, attività pertinenziali di esercizi pubblici ubicate su area pubblica o privata ad uso pubblico, stalli di pittori e fotografi), ubicate in centro storico devono rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Le eventuali strutture di nuova realizzazione, quali chioschi, attrezzature permanenti ad elevato impatto visivo ed edicole, adibite a commercio su area pubblica, al fine di inserirsi in modo decoroso nel contesto urbano esistente attraverso l'impiego di forme, materiali, colori coerenti con la storicità della città e con il loro intorno non potranno rappresentare elemento di contrasto con l'apprezzamento delle qualità architettoniche e paesaggistiche del contesto urbano, e dovranno costituire miglioramento del contesto urbano stesso elevandone la qualità dei luoghi nell'interesse generale della collettività. In particolare per quanto riguarda le edicole e i chioschi, le eventuali nuove strutture dovranno essere conformi per forma e materiali alla tipologia previsto nel Progetto per il riordino dei banchi, dei chioschi e delle edicole nella città di Venezia e nelle isole approvato con voto favorevole n. 2/21275 del 24/11/1995 dalla CSV e adottato dall'amministrazione comunale con D.G. n. 2270 del 8/8/1996.
2. Per i manufatti commerciali regolarmente insistenti su area pubblica in zona insulare al momento della scadenza del titolo di occupazione decade automaticamente il diritto a mantenere la tipologia edilizia sino ad allora in essere.
3. All'atto dell'eventuale rinnovo del titolo di occupazione di area pubblica dovrà esser rappresentato puntualmente:
 - la tipologia prevista, i materiali, le colorazioni, le insegne che si intendono installare o mantenere;
 - tutti gli arredi connessi al manufatto (es. portamenù, fari, addobbi, cavalletti, ecc.)
 - lo stato di manutenzione del manufatto.

Il dirigente valuta la coerenza della progettazione sulla base del contesto edilizio ed architettonico attuale e la modalità di inserimento dell'elemento con la possibilità di imporre eventuali adeguamenti o modifiche architettoniche in assenza delle quali si conclude con il rigetto motivato della istanza.

Il dirigente può avvalersi di consulenze interne all'amministrazione o di pareri quadro.

Nelle aree individuate ai sensi dell'art. 52 del D.lgs. n. 42/2004, i manufatti privati e le strutture autorizzate su area pubblica sono soggetti, qualora il periodo di autorizzazione di occupazione di suolo pubblico sia superiore al periodo di validità del parere espresso dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo (validità quinquennale), a nuova valutazione paesaggistica.

Agli obblighi del presente articolo sono assoggettati anche i titoli abilitativi già rilasciati ed efficaci.

Art. 24 Disposizioni per modalità espositive di attività commerciali prospicienti la pubblica via

Con riferimento al solo ambito della Città Antica e Insulare, considerata la rilevanza paesaggistica delle modalità espositive della merce rispetto alla leggibilità dei fronti architettonici e degli spazi urbani su cui si affacciano, nelle attività commerciali prospicienti sulla pubblica è vietato quanto segue:

- a) lo smontaggio anche temporaneo di vetri e vetrine ai piani terra, ovvero l'apertura di parti, con conseguente perdita della separazione fisica tra spazio pubblico esterno ed ambiente interno dell'esercizio commerciale;
- b) esposizione di articoli di vendita al di fuori della vetrina/area di pertinenza, all'esterno in corrispondenza di stipiti delle porte e vetrine, sottoporteghi;
- c) esposizione di articoli di vendita impiegando espositori a muro, tipo bacheche o vetrinette, ovvero sospendendo gli oggetti direttamente sulla muratura adiacente, occupando senza titolo una quota di spazio pubblico prospiciente l'esercizio commerciale, anche in proiezione di tende da sole;
- d) impiego di sistemi di illuminazione di vario tipo collocati all'interno della superficie della vetrina, di forte intensità, o colore incongruo;
- e) utilizzo di messaggi di "Saldi" o di promozioni particolari di vendita, incongrui per dimensioni, numero e colori;
- f) Saturazione dello spazio espositivo delle vetrine con merce di qualsiasi tipo.



Restano ferme le norme a tutela del decoro che regolamentano specifici e particolari ambiti urbani di Terraferma (Piazza Ferretto) e Città Antica (Area Realtina ed altre).

Art. 25 Recinzioni, rampe ed accessi su aree pubbliche

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai che si relazionano con aree pubbliche o di uso pubblico è disciplinata dal Codice della Strada e dalle vigenti leggi statali e regionali in materia. Il passo carraio deve consentire l'accesso ad un luogo idoneo allo stazionamento di un veicolo.

2. Possono essere concessi esclusivamente in posizione tale da garantire un'ampia visibilità per l'immissione nella via pubblica, nonché per l'emissione da essa. Il progetto dovrà essere corredato di un grafico che riporti le distanze dalle curve o da incroci, da una documentazione fotografica che illustri i coni di visibilità da e verso il nuovo passo richiesto e dall'eventuale nulla-osta dell'ente proprietario della strada, se diverso dal Comune.

Gli accessi che si aprono su strade gestite da enti diversi dal Comune dovranno presentare unitamente alla SCIA od al titolo abilitativo tacito comunque denominato la documentazione che attesti l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

3. I cancelli devono essere posti in arretramento, dal filo strada (includere le mobilità pedonali e ciclabili), di almeno m. 5 per le residenze e m. 6 per l'accesso alle attività non residenziali, misurati in senso perpendicolare rispetto al verso di marcia e secondo quanto previsto dal Codice della strada. Gli accessi carrai a movimentazione telecomandata potranno essere posti in arretramento dal filo strada (includere le mobilità pedonali e ciclabili) di almeno un metro e devono essere provvisti di idonea segnalazione luminosa, di sistema di sicurezza a fotocellule, secondo la specifica normativa. Eventuali deroghe alle prescrizioni del presente comma potranno essere consentite previo parere favorevole del Comando di Polizia Municipale.

4. Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate, devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tutte le rampe devono terminare almeno m. 4,00 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o di uso pubblico. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole.

5. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a m. 3,00.

6. I cancelli scorrevoli "a maglie aperte o c.d. non pieni" dovranno essere dotati di rete di sicurezza o similare onde evitare il passaggio della mano o situazioni di pericolosità per cose, persone od animali. Tale prescrizione trova applicazione anche in caso di cancelli esistenti per i quali vi è obbligo o richiesta di adeguamento.

7. La distanza minima dalle intersezioni viarie (misurate dagli assi stradali) dei nuovi accessi carrai non dovrà essere inferiore a m.12,00 o m. 9,00 se l'accesso è su strada chiusa, su strada locale a traffico limitato a senso unico o su strade urbane, di quartiere o locali con limite di velocità massima pari a 30 Km orari.

8. In corrispondenza degli accessi pedonali è ammessa la realizzazione di pensilina a copertura delle persone in ingresso, delle pulsantiere citofoniche, delle casette postali e di eventuali impianti di contabilità utenze a condizione che non sbalzino sulla pubblica via o su aree di viabilità anche private. Tali pensiline preingresso potranno essere realizzate a condizione che non superino la superficie di proiezione a terra di mq. 4.00 e devono armonizzarsi architettonicamente, nei materiali e nei colori, con il fabbricato delle quali sono pertinenze.

9. Per le recinzioni, fatte salve le norme statali e quanto diversamente disciplinato dalle norme tecniche del P.I., è consentita una zoccolatura piena di altezza non superiore a m.1,50, ridotta a m. 0,50 in corrispondenza delle zone d'angolo tra due viabilità, in prossimità di immissioni nella viabilità pubblica ed in altre situazioni di scarsa visibilità, ed una parte trasparente, fino al raggiungimento di un'altezza complessiva di m. 2,20; altezze superiori sino ad un massimo di m. 3,20 sono consentite solo in caso di recinzioni pertinenti a complessi produttivi o di ricostruzione di recinzioni di giardini o di edifici di carattere storico o tipologico, o in caso sia necessario preservare l'immobile oggetto dell'intervento da particolari condizioni di inquinamento acustico esistente nell'intorno dello stesso. Sono altresì vietate le piantumazioni di siepi ed alberature in prossimità delle immissioni sulla viabilità pubblica ed in altre situazioni di scarsa visibilità o compromettenti la sicurezza della circolazione stradale intesa quale carraia, ciclabile e pedonale. I terminali delle recinzioni e cancelli metallici di altezza inferiore a m. 2,20 non dovranno essere costituiti da punte acuminate o materiali costituenti pericolo per animali e persone.

10. Le recinzioni poste in adiacenza a spazi pubblici o soggetti al pubblico transito (viabilità carraie, piste ciclopedonali e stazioni pubbliche di noleggio cicli, marciapiedi, fermate del trasporto pubblico o convenzionato locale, aree ecologiche o spazi di manovra per il trasporto rifiuti solidi urbani), dovranno, altresì rispettare gli allineamenti prescritti in funzione delle esigenze di sicurezza del traffico, di adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi, nonché gli eventuali allineamenti preesistenti.

Quando si eseguono lavori edili o trasformazioni di territorio in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il titolare dei lavori deve intercludere, con recinzione provvisoria, i luoghi destinati ai lavori. È fatto inoltre obbligo di adottare tutti gli accorgimenti tecnici, da richiedere alle competenti strutture comunali in materia di mobilità. È responsabilità dell'esecutore lavori accertarsi della presenza e dell'integrità delle reti di sottoservizi, pubblici e privati.

Art. 26 Marciapiedi ed aree pedonali

1. Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche, l'Amministrazione comunale può imporre la costruzione del marciapiede stradale o della pavimentazione dell'area pedonale a carico e spese del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive, in conformità con le realizzazioni delle lottizzazioni/aree confinanti e con il piano di Settore comunale formando un sistema continuo costituito da una maglia di percorsi protetti e finalizzati ad una mobilità individuale.
2. L'Amministrazione comunale può imporre la realizzazione dei marciapiedi o della pavimentazione dell'area pedonale di cui sopra anche se antistanti a costruzioni esistenti, analogamente, può variare l'uso e la fruizione delle aree pubbliche mutandone la modalità di fruizione pubblica.
Il Dirigente competente fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della disciplina di settore vigente.
3. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, l'area compresa tra questo e l'edificio, qualora non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.
4. Le opere di manutenzione dei marciapiedi o della pavimentazione dell'area pedonale per tutti i guasti ed i deterioramenti, che non siano causati direttamente dal proprietario frontista, sono a carico del Comune, salvo rivalsa nei confronti di eventuali responsabili.
5. Sono a carico del privato i danni cagionati al suolo pubblico e riconducibili alla proprietà dello stesso ed al loro uso (es. danni alla pavimentazione pubblica od ai sottoservizi ingenerato da radici affioranti od apparati radicali, stillicidio delle acque superficiali o sotterranee, dilavamenti inquinanti su aree pubbliche, ecc.).
6. Nel Centro Storico e nelle zone classificate "A" nel P.I., i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, storiche ed ambientali.
7. A tutela della pavimentazione esistente e del pregio storico testimoniale che rappresenta nonché ai fini del contenimento dell'inquinamento acustico in zone urbane abitate, in tutto il Centro Storico della Città Antica e delle Isole – a prescindere dal tipo di pavimentazione - è vietato l'uso di mezzi di trasporto per materiali, cose e persone su ruote che non siano su gomma/pneumatico gonfiato ad aria o liquido. Tale divieto è esteso ai mezzi a ruota che svolgono servizio di trasporto bagagli e merci (pubblico e privato), nonché ai soggetti privati che trasportano al traino od a spinta su sistemi a ruota effetti personali.
8. La trasgressione dei divieti previsti al precedente comma 7 sono perseguiti, ai sensi del presente regolamento, con sanzione amministrativa da euro 100,00 ad euro 500,00 per mezzo/contestato.
9. I divieti di cui comma 7 non trovano applicazione ai cittadini residenti nella Città Antica ed Isole.

Art. 27 Piste ciclabili

1. Per le nuove costruzioni realizzate a confine con aree pubbliche, l'Amministrazione comunale può demandare al privato, attraverso apposita convenzione, la realizzazione di tratti di piste ciclabili, a integrazione e/o completamento dei percorsi esistenti e/o di progetto adottando le medesime caratteristiche costruttive delle aree urbanizzate confinanti, anche secondo il piano di settore comunale della mobilità a formazione della rete di percorsi ciclabili protetti.
2. La continuità delle piste ciclabili potrà essere garantita anche attraverso diverse soluzioni tipologiche in funzione dello stato fisico dei luoghi e delle sezioni stradali esistenti e ove possibile essere separata dal traffico carrabile.
3. In sede di progettazione degli interventi devono essere previste aree di servizio attrezzate alla sosta/manutenzione delle biciclette lungo i percorsi ciclabili ed in corrispondenza di particolari punti nodali urbani cui attribuire la funzione di scambiatore di traffico e secondo il piano di settore comunale o del parere del competente ufficio comunale.
4. Per progettazioni o iniziative private che contribuiscono alla realizzazione delle infrastrutture a rete di mobilità pubblica (pedonali, ciclabili, ecc.), possono esser sottoscritte convenzioni tra la Pubblica



Amministrazione ed i soggetti privati affinché si possano contemperare gli interessi delle parti. L'atto di convenzione deve esser approvato dal Consiglio Comunale.

Art. 28 Aree Verdi

Gli interventi sul verde pubblico devono esser compatibili ed ammessi dal Regolamento per la tutela e la promozione del verde in città del Comune di Venezia nonché con le norme sovraordinate in materia.

Prima di qualsiasi intervento di manomissione di aree pubbliche attrezzate al verde al fine di realizzare sottoservizi, disposizione di pannelli pubblicitari ecc., dovrà essere richiesto parere all'ufficio comunale competente per la gestione e manutenzione del verde.

Il materiale proveniente dagli scavi dovrà essere trattato dal concessionario nel rispetto delle normative vigenti.

In questo caso, ad intervento ultimato, gli scavi dovranno essere colmati con terreno di medio impasto per il ripristino della quota richiesta, assestato e livellato.

L'area manomessa dovrà essere ripristinata a verde avendo cura di riposizionare e/o sostituire le essenze vegetali preesistenti (piante, siepi, manti erbosi, ecc.).

Art. 29 Interventi di sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici

Gli interventi di realizzazione e sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici devono aver luogo nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999 ed in aderenza alle previsioni del Piano Generale della cablatrice del Comune di Venezia.

L'utilizzazione del sottosuolo deve tener conto dell'eventuale coesistenza di altri interventi e delle necessità gestionali delle infrastrutture pubbliche.

Gli interventi urgenti sono realizzati direttamente dall'operatore, previa comunicazione agli Uffici comunali.

L'Amministrazione Comunale può a fronte di comprovato rischio statico del complesso edilizio sul quale si interviene, ammettere la deroga all'obbligo di realizzare impianti tecnologici nel sottosuolo. La deroga è concessa, per i soli interventi edilizi ad uso residenziale, dal responsabile del procedimento su istanza di parte corredata da perizia statica redatta da tecnico abilitato ed autocertificazione circa l'impossibilità ad eseguire l'impianto nel sottosuolo.

Art. 30 Sale da gioco e installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito – sale scommesse -

1. A tutela di determinate categorie di soggetti maggiormente vulnerabili e per prevenire fenomeni da gioco d'azzardo patologico, è vietata l'apertura di sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali che si trovino ad una distanza inferiore a cinquecento metri da istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile o pertinenze dei luoghi di culto a frequentazione esterna (patronati, oratori, case della solidarietà, case di accoglienza).

2. Costituiscono luoghi sensibili da cui rispettare le distanze minime già individuati al precedente comma anche i seguenti luoghi: parchi pubblici, caserme, aree a servizi sportivi, cliniche, luoghi di particolare valore civico, edifici pubblici e musei.

3. La distanza va calcolata in "linea d'aria" dal luogo sensibile e qualsiasi sua pertinenza e tutti gli ingressi al pubblico del locale ospitante i giochi oggetto del presente articolo.

4. I locali destinati a sale da gioco devono aver accesso al piano terreno direttamente prospicienti la strada, salvo siano integrati internamente ad un centro commerciale. Non sono ammesse sale da gioco in edifici ad uso residenziale o parzialmente residenziale.

5. L'ingresso della sala da gioco deve esser costantemente illuminato all'esterno e non consentire lo stazionamento esterno degli avventori attraverso installazioni, tavoli e sedie. Sono sempre vietate le installazioni esterne dei giochi d'azzardo leciti ancorché installate internamente ma utilizzabili dall'esterno.

6. Le insegne delle sale da gioco non devono riportare loghi o scritte che incitino il gioco ovvero l'esaltazione della pratica.

PARTE SECONDA **NORME DI DETTAGLIO**

TITOLO I CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI

Capo I Disposizioni generali

Art. 31 Ambito di applicazione

Le norme di cui al presente titolo si applicano agli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione integrale (previo demolizione e ricostruzione) nonché di manutenzione straordinaria limitatamente alle trasformazioni finalizzate alla creazione – a mezzo di frazionamento od accorpamento – di nuove unità immobiliari.

La regolarizzazione dei manufatti edilizi illegittimamente trasformati potrà definirsi nei termini e modi indicati dalle norme statali e nel rispetto delle presenti norme.

Per gli edifici ed i manufatti realizzati anteriormente alle presenti norme ed in forza a regolare titolo abilitativo che non dispongano dei requisiti previsti dal presente regolamento le trasformazioni potranno esser autorizzate, anche in deroga alle prescrizioni del regolamento stesso nel rispetto del principio della riduzione della difformità a condizione che venga autocertificata dal progettista l'impossibilità di addivenire ad un integrale rispetto alle presenti norme.

I requisiti dimensionali previsti per gli spazi adibiti ad abitazione, servizi e locali accessori, si applicano anche agli uffici, agli esercizi commerciali, agli studi professionali ed ai laboratori, fatte salve eventuali specifiche regolamentazioni di settore.

Le norme di cui al presente titolo sono passibili di deroga in materia di interventi di edilizia pubblica.

Art. 32 Tutela ambientale

Qualsivoglia intervento edilizio deve essere progettato, realizzato e mantenuto nel rispetto delle previsioni legislative in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale (tutela del suolo, sottosuolo, delle acque e dell'aria), favorendo l'utilizzo delle tecnologie più avanzate, con particolare riferimento alle tecnologie biocompatibili e comunque in modo da garantire, secondo le disposizioni legislative vigenti, la tutela dell'ambiente e la prevenzione di qualsiasi fonte di inquinamento.

Qualora le disposizioni legislative non siano adeguate alle più recenti rilevazioni scientifiche in materia di fattori inquinanti, dovrà essere applicato il principio precauzionale nella scelta dei coefficienti di tutela.

Art. 33 Disciplina delle distanze

La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi, le norme civilistiche, quelle del P.I. laddove non in contrasto con il presente regolamento e quelle previste dal presente regolamento nonché dalle norme di settore per gli impianti emittenti onde elettromagnetiche, è sottoposta alle prescrizioni del presente titolo.

I manufatti edilizi possono esser realizzati anche a distanze inferiori rispetto a quelle previste nel presente titolo e dalle specifiche norme del P.I. a condizione che sia dimostrato l'assenso delle proprietà interessate.

Gli eventuali accordi, di cui al precedente comma, non incidono, in termini derogatori, sui limiti di distanza minima laddove la stessa distanza sia posta a tutela sanitaria ed igienica (es. D.M. n. 1444/68).

Il "diritto di prevenzione" ai sensi del Codice Civile nei confronti delle proprietà confinanti non è invocabile qualora la sua applicazione costituisca limitazione all'edificabilità dei terzi od gravame urbanistico delle proprietà confinanti.

Fatta salva l'installazione di tutte le strutture pertinenziali secondo le distanze prescritte dal presente regolamento, la disciplina delle distanze prescritte dal P.I., non si applica:

- a) ai manufatti, edifici ed elementi edilizi normati da specifiche norme di settore per i quali vi è espressa ammissibilità;
- b) ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali i box per contatori o cassette elettriche, telefoniche, del gas, motocondensanti con sviluppo facciata massimo di mq. 1,00 e spessore massimo pari a m. 0,50;

- c) alle strutture di arredo urbano chioschi, gazebo, pensiline bus e simili e di arredo dei giardini privati quali pergolati/pompeiane, tensostrutture a posto d'ombra e gazebo fino ad un massimo di 14 mq. di superficie di calpestio, e simili;
- d) ai manufatti ed alle porzioni di fabbricato completamente interrati;
- e) alle strutture di sostegno dei pergolati;
- f) ai volumi tecnici emergenti dalla falda delle coperture;
- g) alle pensiline ed agli aggetti in genere sporgenti dal filo facciata e privi di soprastanti corpi chiusi, se aventi – rispetto al filo della facciata – un distacco non eccedente m 1,50;
- h) agli elementi decorativi sporgenti rispetto al filo della facciata come lesene, frontoni, timpani, ecc.;
- i) ai manufatti in legno adibiti a ripostiglio e deposito attrezzi con una superficie di pavimento non superiore a mq. 10 e altezza (h) non superiore a m. 2.20, appoggiati su scoperti pertinenziali, per un massimo di un manufatto per ogni scoperto pertinenziale esclusivo;

La distanza minima tra organismi edilizi o i corpi di fabbrica, e fabbricati posti sul medesimo lotto, misurata in direzione perpendicolare alle due superfici coperte opposte (Sc), (rif. *Distacchi tra edifici o distanza fabbricati (Df)*) non potrà, comunque, essere inferiore a m. 5,00.

Non si considerano diverso organismo o diverso corpo di fabbrica le rientranze cieche di facciata del fabbricato contenute in profondità dal filo parietale esterno per massimo m. 1,20, compresi:

- a) le ipotesi sopra definite;
- b) i volumi tecnici collocati sul suolo;
- c) magazzini e garage su aree e spazi scoperti dei fabbricati residenziali;
- d) gli abbaini su edifici di nuova costruzione che emergono dalla falda del tetto per una altezza non superiore a m. 1,00 e di fronte non superiore a m. 2,00, nel numero massimo di 1 per falda di copertura di ogni unità immobiliare e con altezza di imposta del serramento a m. 1,80 da pavimento e distanza minima di m. 1,50 rispetto al profilo dei prospetti sottostanti. Gli abbaini in caso di recupero del sottotetto esistente sono consentiti alle condizioni del presente articolo nella misura massima di due abbaini per falda.
- e) gli impianti fissi non utilizzati nel processo produttivo, ma necessari all'uso dell'organismo edilizio, gli impianti di depurazione o, comunque, gli impianti necessari (in quanto prescritti da norme di legge o di regolamento) per il deposito e/o il trattamento delle emissioni o degli scarti o rifiuti industriali, relativi ad organismi edilizi a destinazione produttiva (o prevalentemente produttiva) ovvero ad allevamenti zootecnici anche di carattere intensivo.

Per i manufatti aventi volume inferiore al 20% dell'unità immobiliare e costituenti pertinenza della stessa la distanza minima tra corpi edilizi è pari a m. 3,00 e prescinde dalla presenza di luci o vedute sui fronti degli stessi.

Art. 34 Strutture temporanee e stagionali.

La realizzazione di strutture temporanee e stagionali da realizzarsi su aree private o su aree demaniali date in concessione a soggetti privati, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 del D.P.R. n. 380/2001, è disciplinata dal presente regolamento, in coerenza con quanto definito da altra regolamentazione di settore (COSAP).

Le strutture temporanee sono strutture fisiche assimilabili, per dimensioni, consistenza e caratteri funzionali, a manufatti edilizi ordinari ma destinate a permanere per un periodo predeterminato di tempo, non superiore a 180 giorni, al termine del quale deve essere garantito il ripristino dell'originario stato dei luoghi.

Le strutture stagionali sono strutture fisiche assimilabili, per dimensioni, consistenza e caratteri funzionali, a manufatti edilizi ordinari ma destinate a permanere per periodi di tempo inferiori a 270 giorni che si ripetono ciclicamente nel corso degli anni solari (e comunque non oltre i 5 anni); al termine di ogni ciclo deve essere garantito lo smontaggio delle strutture e possono essere mantenuti in loco i soli elementi di allaccio alle opere di urbanizzazione di rete.

Fatti salvi i casi nei quali le vigenti disposizioni di legge prevedono procedure semplificate, la realizzazione di strutture temporanee e stagionali è subordinata al rilascio di Permesso di costruire.

Le strutture temporanee sono autorizzate, di norma, per un periodo non superiore a sei mesi continuativi (giorni 180), replicabili a condizione sia trascorso un periodo almeno pari a quello precedentemente autorizzato.

Nelle aree soggette a disciplina di cui alla Parte Seconda e Terza del D.lgs. n. 42/2004, gli atti abilitanti necessari per la realizzazione di strutture temporanee e stagionali sono inoltre soggetti al preventivo rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 21 e 146 del D.lgs. n. 42/2004.

Per le aree oggetto di concessione demaniale a privati, anche ove gli strumenti prevedano la possibilità di ottenere atti abilitanti stagionali, questi non possono avere un termine di efficacia superiore al termine posto della concessione demaniale.

Per la nuova realizzazione di stabilimenti balneari deve essere richiesto il Permesso di costruire e la realizzazione dei medesimi deve essere conforme alla pianificazione urbanistica generale, attuativa o di settore (piano degli arenili od altra programmazione attuativa specifica) e ai parametri e alle prescrizioni indicate nei piani.

Le strutture stagionali esistenti al servizio di stabilimenti balneari oggetto di apposita concessione demaniale devono, a decorrere dalla adozione del presente regolamento, presentare apposita istanza di autorizzazione paesaggistica o accertamento di compatibilità paesaggistica che va valutata in relazione alla configurazione dei luoghi sia estiva sia invernale. Il provvedimento rilasciato ha validità di anni cinque, salva diversa indicazione dell'Autorità preposta alla tutela del paesaggio ai sensi della D.lgs. n. 42/2004 o dell'ente proprietario del suolo.

Dal punto di vista meramente edilizio viene riconosciuta ai fini della legittimità edilizia la preesistenza degli stabilimenti balneari singolarmente considerati alla data di entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150/1942. Le modifiche alla struttura dello stabilimento che rilevano ai fini edilizi, necessitano di idoneo titolo da valutarsi in relazione alla tipologia dell'intervento.

I mutamenti di posizionamento senza incremento numerico di capanne, cabine, ombrelloni, o altri elementi di arredo, all'interno della concessione demaniale e facenti parte dello stabilimento balneare legittimato da permesso di costruire o dalla preesistenza alla legge urbanistica, non richiedono alcun titolo edilizio, ferma restando la sola valutazione in termini paesaggistici.

Eventuali difformità realizzate devono essere conformate dai concessionari pena la decadenza della concessione demaniale, salvo sempre il ripristino dello stato dei luoghi.

Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'atto abilitante, la rimozione anticipata delle strutture.

Nelle aree destinate a verde pubblico, aree sportive, impianti di interesse generale e collettivo in aggiunta alle attrezzature permanenti, sono consentite attrezzature temporanee e stagionali, nei limiti di mq. 50 di superficie coperta ad uso pertinenziale e servizi (punti ristoro, manufatti per deposito attrezzature sportive, manufatti per la manutenzione delle aree a verde, piccole tribune coperte, strutture ombreggianti, strutture a copertura cicli o motocicli), per un periodo comunque non superiore a quello dell'affidamento del servizio.

Nelle aree destinate ad attrezzature turistico e ricettive oltre alle attrezzature permanenti, sono consentite attrezzature temporanee e stagionali e nei limiti di cui al presente articolo e della regolamentazione di settore e COSAP.

Nelle sole isole è ammesso l'utilizzo di imbarcazioni stabilmente o non ormeggiate in prospicenza ad attività di pubblico esercizio ai fini della somministrazione di alimenti e bevande a condizione che la preparazione dei cibi avvenga presso nei locali del pubblico esercizio. Il numero degli utilizzatori sia congruo con l'omologazione del natante.

La superficie utilizzata costituisce superficie di vendita commerciale ed incide ai fini dei parametri edilizi -urbanistici (dimensionamento servizi igienici, onerosità, ecc.), ancorché l'uso sia a carattere temporaneo o stagionale, in modi e termini da stabilirsi con apposito atto di Giunta Municipale.

Gli spazi utilizzati nonché l'imbarcazione dovrà essere attrezzata e provvista di tutti i sistemi di sicurezza per l'utilizzo ai fini della somministrazione di alimenti e bevande e non dovrà disporre di collegamenti fissi alle reti dei servizi di urbanizzazione (scarichi, acqua, energia elettrica, gas).

Sono ammessi sistemi di ombreggiamento purché di tipo tradizionale per le imbarcazioni (sono esclusi ombrelloni e gazebo). Tali utilizzi, per le aree soggette ai vincoli di cui al D.lgs. n. 42/2004, necessitano di parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela.

La realizzazione di baracche e strutture di cantiere, nella misura strettamente necessaria alla esecuzione delle opere edilizie già oggetto di specifico atto abilitativo, non necessita di alcun specifico atto abilitante oltre a quello necessario per la realizzazione dell'intervento edilizio; qualora sia invece necessario installare strutture strettamente correlate all'intervento edilizio e di supporto alle maestranze, quali mense, spogliatoi, dormitori e simili, deve essere richiesto specifico atto abilitante temporaneo. Per tali opere la temporaneità è stabilita coerentemente al termine della fine lavori e comunque mai oltre alla data di richiesta della certificazione di agibilità.

Per i manufatti temporanei da mantenere motivatamente oltre il termine del fine lavori e dell'ottenimento della certificazione di agibilità (es. uffici vendite immobili, presidi per la vigilanza), non potranno essere stabiliti

termini superiori all'anno. Per tali usi, ancorché su area privata, va corrisposto all'A.C. un canone forfetario pari a euro 1000/anno a titolo di sovrautilizzo delle opere urbanizzazioni esistenti.

La congruità igienico sanitaria dei manufatti può esser attestata da riconosciuta omologazione dell'Autorità sanitaria preposta (Ministero competente), dall'Ufficiale Sanitario Locale o dal possesso dei requisiti igienici previsti per i locali residenziali/produttivi di cui al presente regolamento.

Sono ammessi, per i termini di durata dei cantieri/lavori, spazi e locali temporanei che consentano la coesistenza delle attività esistenti ed in uso (per tutti gli usi inclusa la residenza), con le attività di cantiere. Tali strutture non costituiscono carico urbanistico aggiuntivo e non costituiscono presupposto per l'applicazione di oneri di urbanizzazione ancorché siano assoggettate a permesso di costruire.

In ogni caso dovranno sempre esser garantite le condizioni igienico-sanitarie, di sicurezza per entrambi gli usi concomitanti nonché la rimessa in pristino dello stato dei luoghi a mezzo presentazione garanzia fideiussoria a favore dell'A.C..

La realizzazione di strutture temporanee a servizio di manifestazioni patrocinate, o comunque espressamente riconosciute dalla Amministrazione Comunale di durata inferiore a 60 giorni di evento effettivo, (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive, sagre, ecc.) è consentita in ogni parte del territorio comunale, ad eccezione delle aree soggette ai vincoli di cui alla Parte Seconda del D.lgs. n. 42/2004 e nella Città Antica ed Insulare, salvo parere favorevole dell'Autorità preposta, nelle aree soggette ad inedificabilità assoluta e nelle aree espressamente escluse dai regolamenti comunali; il termine di validità dell'atto abilitante è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e comunque non superiore a sessanta giorni.

Le strutture temporanee a servizio di manifestazioni, sempre patrocinate o comunque espressamente riconosciute dalla Amministrazione Comunale, di durata inferiore ai 30 giorni consecutivi non sono soggette ad alcun atto abilitante, ma a semplice comunicazione di inizio lavori da inoltrare al Comando di Polizia Municipale ove risulti autocertificata la conformità alle norme di sicurezza per la pubblica incolumità nonché la viabilità carraia, pedonale e ciclopedonale, ad eccezione delle aree soggette ai vincoli di cui alla Parte Seconda del D.lgs. n. 42/2004 e nella Città Antica ed Insulare, salvo parere favorevole dell'Autorità preposta. La realizzazione di strutture destinate a servizio di attività pubblica o di pubblico interesse, seppure gestite da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico, può essere autorizzata temporaneamente in ogni parte del territorio comunale previa deliberazione della Giunta comunale che dia atto dell'esistenza di un pubblico interesse ed indichi il periodo di validità dell'atto abilitante, di norma non superiore a sei mesi; periodi superiori possono essere autorizzati qualora con la stessa delibera di Giunta se ne motivi congruamente la necessità dando mandato agli uffici di avviare il procedimento di rilascio del permesso di costruire che avrà contenuto oneroso, se espressamente previsto, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.

Sono ammessi complessi di manufatti temporanei per tutti gli usi (residenziali, produttivi, standard), correlati ad eventi straordinari od internazionali (esposizioni, fiere, eventi sportivi, ecc.) anche di iniziativa privata alle seguenti condizioni:

1. presenza o realizzazione delle urbanizzazioni primarie;
2. sottoscrizione di accordo o convenzione con l'Amministrazione Comunale;

Il presente regolamento edilizio non disciplina le concessioni di suolo pubblico a servizio di attività commerciali e di pubblici esercizi, per le quali si rinvia al regolamento COSAP ed all'apposito Piano per le occupazioni di suolo pubblico.

La domanda per il rilascio del Permesso di costruire temporaneo o stagionale deve essere presentata al Comune, corredata dagli atti ed elaborati progettuali indicati all'art. 3 dell'Allegato A del presente regolamento nonché da garanzia scritta assistita da fidejussione di importo pari al presunto costo della rimozione stessa, ad eccezione dei manufatti funzionali alla conduzione dei cantieri edili che invece possono permanere sino al termine dell'attività del cantiere stesso.

Lo svincolo della garanzia sarà autorizzato dal responsabile del competente ufficio comunale con propria determinazione, previa verifica dell'avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario stato dei luoghi.

In caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione e dell'accerta installazione delle strutture temporanee o stagionali è applicata la sanzione amministrativa pari ad euro 1000,00.

Le strutture temporanee o stagionali autorizzate ai sensi del presente Regolamento e non rimosse entro i termini stabiliti nel provvedimento abilitante e che quindi perdano il carattere di temporaneità, sono considerate a tutti gli effetti come opere realizzate in assenza di valido titolo abilitativo, e soggette quindi al regime sanzionatorio previsto dal D.P.R. n. 380/2001.

Capo II Edifici

Art. 35 Protezione dall'umidità, orientamento e schermatura degli edifici

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.

I locali al piano terra, senza sottostanti locali accessori, devono essere opportunamente dotati di vespaio aerato di almeno cm. 50 misurato dall'estradosso della platea di fondazione al calpestio interno del locale abitativo, o isolati dal terreno mediante idonea impermeabilizzazione od adeguati sistemi di isolamento a protezione dell'umidità.

La quota altimetrica del pavimento dei locali di abitazione, rispetto alla quota media del terreno del lotto, deve essere almeno di m. + 0,30 e comunque, per tutti i locali di piano terra, superiore a quella definita dalla determinazione dei punti fissi dall'Ufficio Comunale competente. Negli ambiti della Città Antica e Insulare, tali requisiti possono essere derogati negli interventi di manutenzione straordinaria.

Per i locali abitabili, è ammessa la costruzione di tamponamenti in pannelli di tipo prefabbricato, purché idonei a garantire l'isolamento termico e acustico ai sensi della normativa vigente.

2. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale o di specifiche e motivate scelte di natura urbanistica o di valorizzazione storico-artistica, gli edifici di nuova costruzione devono, preferibilmente, rispettare le seguenti disposizioni:

1. l'asse longitudinale principale, preferibilmente, sia posizionato lungo la direttrice est-ovest, con una tolleranza di 45°;
2. gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa, preferibilmente, siano disposti a sud-est, sud e sud-ovest;
3. gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie, corridoi o altro) devono essere, preferibilmente, disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;
4. le distanze tra gli edifici all'interno dello stesso lotto devono essere tali da garantire sulle facciate, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile. Al fine di favorire l'apporto energetico del sole nel periodo invernale, ciascuno degli elementi trasparenti che chiude gli spazi principali dell'organismo edilizio deve avere assicurato alle ore 10, 12, 14 del 21 dicembre un'area soleggiata non inferiore all'80% della superficie trasparente dell'elemento stesso. In particolari condizioni del sito, quali la preesistenza di manufatti ombreggianti l'organismo edilizio, il requisito indicato è convenzionalmente raggiunto con il soleggiamento dell'80% di ciascuna delle finestre dei piani non in ombra nelle ore in cui viene verificato il requisito;
5. le superfici vetrate devono essere collocate da sud-est a sudovest, e debbono essere provviste di schermature esterne o altri sistemi che permettano di rispettare il requisito del minimo soleggiamento estivo. Al fine di limitare un apporto eccessivo del calore solare in estate, durante il periodo estivo l'ombreggiamento di ciascuno degli elementi trasparenti delle chiusure esterne degli spazi dell'organismo edilizio destinati ad attività principali deve essere uguale o superiore all'80%. Tale livello deve essere verificato, sempre con buon esito, alle ore 11, 13, 15, 17 del 21 giugno (ora solare). L'orientamento dell'edificio e delle sue superfici deve in ogni caso garantire la migliore esposizione possibile in funzione dell'apporto di energia solare e del miglior rispetto dell'obiettivo indicato al primo punto del presente comma.

3. Gli indirizzi di cui al precedente comma 2 costituiscono premialità ai sensi delle presenti e future regolamentazioni comunali.

Art. 36 Caratteristiche edilizie dei cortili, patii, lastrici solari e cavedi, pergolati/pompeiane, gazebo e tensostrutture, deposito attrezzi, posti d'ombra, parcheggi privati e spazi scoperti, coperture parcheggi privati

1. - Cortili, patii, lastrici solari e cavedi

I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni permeabili e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche e possono contenere cisterne e vasche ipogee di laminazione delle stesse per l'invarianza idraulica opportunamente occultate nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza, sono vietati i pozzi ed i pozzi artesiani.

Gli edifici esistenti con spazi scoperti privati, ancorché edificati in epoca anteriore al 1942 sono obbligati a dotarsi di idonea rete di raccolta delle acque piovane nonché disporre il convogliamento delle acque superficiali nel sistema di raccolta acque private o, qualora sia già soddisfatto il requisito del recupero delle acque piovane, alla rete di smaltimento pubblica dedicata.

I cortili ed i patii devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali accessori, servizio e di disobllo.

I cortili a servizio di più unità immobiliari devono avere lati con distacco non inferiore a 10 m. se finestrati, distacco ridotto a m. 5,00 per i lati ciechi. In ogni caso devono essere adottate soluzioni che evitino l'introspezione visiva e che garantiscano la corretta illuminazione e ventilazione degli spazi interni come da regolamento. Non si considerano finestrati i lati ove si aprono luci civilistiche, pareti in vetro mattone, porte di locali accessori e di servizio o disobllo prive di vetro, portoni di garage, vani tecnici e di magazzini prive di vetrate, portefinestre di androni di ingresso e finestre su vani scala condominiali o comuni a più unità immobiliari. I cortili a servizio di più unità immobiliari devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio munito di cancello opportunamente arretrato di almeno m. 5,00 dal filo parietale esterno della recinzione.

I patii devono avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superfici delle pareti o dei muri che li circondano.

Il patio deve essere interamente compreso all'interno di un'unica unità abitativa (unifamiliare) e completamente delimitato da fabbricazione.

La distanza minima tra le pareti che delimitano il patio non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata con un minimo di m. 4,00.

La superficie del cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso ferme restando le superfici minime di cui al comma successivo.

Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori a:

<i>Altezza</i>	<i>Area</i>	<i>Lato minore</i>	<i>Diametro geometrie circolari</i>
fino a m. 8,50	mq. 12,00	m. 3,00	m. 4,00
oltre m. 8,50	mq. 16,00	m. 4,00	m. 4,50

Nei cavedi devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche, una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno e deve essere garantita l'accessibilità per la manutenzione ordinaria.

Le finestre aperte sui cavedi con dimensioni dei lati inferiori a m. 6.00 in caso di nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi, ed in intervento di ristrutturazione edilizia non contribuiscono al conteggio delle superfici aeroilluminanti regolamentari, tranne che per i locali accessori e di servizio. In ogni caso si dovrà garantire la corretta illuminazione e ventilazione degli spazi interni accessori e di servizio come da regolamento nei cavedi non sono ammesse finestre di locali utili abitabili.

Per le sole residenze della Città Antica ed Estuario il parametro del lato minimo interno a costituzione dei cavedi esistenti, ove affacciano locali abitabili, si soddisfa con m. 2,00.

2. Depositi attrezzi, pergolati/pompeiane, gazebo, tensostrutture/posti d'ombra.

La realizzazione di manufatti ed attrezzature di arredo urbano e di arredo dei giardini privati possono essere legittimati con comunicazione di inizio attività (C.I.A. ai sensi art. 6, comma 2 lett. A) del D.P.R. n. 380/2001) con uso di materiali adatti al contesto ambientale e nel rispetto delle caratteristiche del fabbricato o del contesto urbano cui sono correlati.

I depositi per attrezzi potranno esser installati, in esenzione dal computo del parametro urbanistico della SLP e della superficie coperta, ed in regime di attività libera a condizione che:

- la superficie coperta non sia superiore a mq. 10 e altezza media (h) non superiore a m. 2.20 ed altezza minima m. 2,00;
- siano appoggiati su scoperti pertinenziali di edifici residenziali, per un massimo di un manufatto per ogni scoperto pertinenziale esclusivo;
- siano appoggiati al suolo ovvero su piastre o pedane, senza realizzazione di solette cementizie o di fondazione con assenza di allacciamento alle reti dei pubblici servizi (acqua, energia elettrica, fognatura, ecc.);
- siano realizzate con materiale ligneo ben conservate, verniciate e mantenute di un aspetto decoroso.



Nel rispetto dell'altezza sono ammesse coperture a 2 falde, 1 falda e a padiglione con copertura lignea semplicemente impermeabilizzata con guaina ardesiata od eventuale posa di coppi o tegole di cotto tradizionale, lastre in rame o lega di zinco titanio tipo Rheinzik od in altri materiali previsti dalle NTA per i centri storici (Z.T.O. tipo A), alluminio elettroverniciato colore rosso mattone o bronzo nelle zone diverse dai centri storici (Z.T.O. tipo A).

Le pertinenze residenziali e commerciali costituite da gazebo, pergolati/pompeiane e tensostrutture a posto d'ombra in giardino non costituiscono elemento essenziale e costitutivo dell'edificio non definendo superficie lorda di pavimento, né volume, né superficie coperta. Per i pergolati/pompeiane e similari così come per i gazebo e tensostrutture si ammette oltre alla struttura lignea anche la struttura in metallo purchè completamente aperta sui lati perimetrali. Sono ammesse coperture amovibili in cannicciato palustre e tende per creare i posti d'ombra. È esclusa tassativamente la formazione di chiusure laterali fisse o stabili o di loro porzioni di muratura anche solo per la realizzazione di muricci o panchine in muratura. Il limite di superficie di pavimento di 14 mq è riferito solo ed esclusivamente per i gazebo e le tensostrutture di unità residenziale. Il superamento di tale limite concorre alla formazione della superficie lorda di pavimento per l'intero elemento e non per la sola parte eccedente.

Oltre al precedente deposito attrezzi da giardino, e solo per le unità residenziali, è ammessa la posa di un singolo elemento nell'area di pertinenza a scelta tra pergolato/pompeiana, tensostruttura o gazebo. Le tensostrutture residenziali a posto d'ombra dovranno avere strutture amovibile con tenda di colore bianco o tinte monocromatiche panna, beige/ecrù ed essere solo ancorate al suolo con picchetti amovibili senza alcuna opera di fondazione.

Pompeiane, tende e gazebi potranno disporre, solo se pertinenziali ad immobili residenziali, di protezioni laterali avvolgibili purchè in materiale non rigido ed alla indefettibile condizione che l'utilizzo della protezione sia limitato ai soli eventi metereologici avversi (pioggia, neve e grandine).

Non sono ammessi i box auto con tenda a cappottina, retraibile o strutture leggere dotate di tenda antigrandine.

L'installazione di tutte le strutture qui indicate dovrà avvenire nel rispetto delle distanze dei fabbricati di cui all'art. 873 del C.C. con un minimo di m. 3,00 tra edifici posti su lotti finitimi. Nel caso in cui il lotto finitimo sia ineditato si prescrive la minima distanza dal confine di m. 1,50. Nel caso il lotto finitimo sia già edificato il manufatto dovrà rispettare la sola distanza tra le costruzioni di m. 3,00 potendo, nel rispetto di questa, porsi a distanza inferiore di m. 1,50 dal confine di proprietà alla indefettibile condizione che tra le parti venga stipulato un atto/accordo di consenso notarile trascritto e registrato.

Nel caso di prima costruzione su lotto finitimo ineditato è ammessa altresì la realizzazione a Dc 0 o a distanza inferiore di m. 1,50 dal confine salvo che tra le parti venga stipulato un atto/accordo di consenso notarile trascritto e registrato. L'aderenza è sempre ammessa.

I manufatti di cui al presente articolo non costituiscono volume (V), né superficie coperta (S), né superficie lorda di pavimento (Sp), e sono assoggettati a comunicazione di inizio attività o ad altro titolo abilitato tacito previsto dalla disciplina.

Rientrano inoltre tra gli interventi in regime di attività libera, non necessitanti di comunicazione di inizio attività le fontane (limitatamente al solo elemento edilizio), barbecue amovibili nonché tutte le altre opere non propriamente edilizie come gli ombrelloni, le altalene e simili, giochi per bambini nonché le *aree ludiche* ossia l'approntamento degli spazi esterni (giardini, cortili, corti interne) a *superfici di gioco* di uso privato, sostegni per rampicanti, piccoli ricoveri per animali da affezione domestica. Distanze per caminetti e barbecue come dianzi detto.

Nei casi di installazione di coperture mobili o tensostrutture di piscine ad uso collettivo e privato, devono essere rispettate le distanze da confine di proprietà e dai fabbricati. Per eventuali deroghe alla distanze dai confini e fabbricati, previsti dalla regolamentazione locale, è necessario produrre consenso tra le parti confinanti con atto notarile trascritto e registrato od in via alternativa, ai sensi dell'art. 2657 del Codice Civile, con scrittura privata autenticata da assoggettare a trascrizione ai registri immobiliari.

Le piscine, non costituendo limitazione urbanistica su soggetti terzi, non sono soggette a rispetto del parametro della distanza tra fabbricati bensì al solo limite della distanza dai confini fissato, dal presente regolamento in m. 0,50.

Il presente articolo si applica anche ad attici e terrazze ad esclusione dei disposti relativi i depositi per attrezzi.

3. Spazi scoperti, parcheggi privati e coperture dei posti auto.

Negli spazi scoperti, a servizio della residenza nelle zone non coltivate, è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.

A tal riguardo il dirigente della Direzione Sportello unico Edilizia o il dirigente della Direzione Ambiente ha la facoltà di imporre, ai soggetti proprietari ed ai soggetti civilisticamente individuabili (pubblici e privati), la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti depositi e di materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente, il decoro urbano o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità, riservandosi l'esecuzione d'ufficio con oneri a carico del proprietario inadempiente.

Nelle aree private scoperte dei fabbricati residenziali potranno essere collocati dei pergolati di legno con funzione di riparo, anche di autoveicoli (sono esclusi camper, roulotte, case mobili, camion e mezzi pesanti in genere) aventi coperture amovibili che, per ciascun elemento, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

1. superficie con dimensioni esterno pilastro di m. 3,00 x 6,00 massimo e sporto laterale non superiore a cm. 50; per autoveicoli a servizio di persone diversamente abili potrà essere ammessa un dimensionamento fino a m. 6,00 x 6,00;
2. struttura di legno priva di chiusure laterali e di parti in muratura (fatta eccezione per eventuali dadi di fondazione per fissaggio delle strutture al suolo);
3. copertura ad unica falda di lieve pendenza max. 2%, ed altezza massima sottotrave di 2,40 cm., è escluso ogni tipo di copertura fissa ancorché in tavole di legno o materiale plastico, materiale traslucido o vetro, sono altresì esclusi materiali incongrui con la finalità od usualmente impiegati per usi diversi (teli in materiale plastico, reti antipolvere da cantiere, materiali di risulta da altri usi, assemblaggi impropri ed eterogenei). Sono ammesse solo tende amovibili di colore chiaro o tenue (bianco, *ecrù* o comunque chiaro con tinte pastello e monocromatiche), reti antigrandine o cannucciato/arellato palustre.

I manufatti di cui al presente articolo potranno essere concessi in numero di un posto auto per unità abitativa, ed in relazione allo spazio scoperto a disposizione riconoscendo le valenze prevalenti (accessibilità ai disabili alle aree scoperte, permeabilità dei suoli, risparmio energetico, decoro urbano, rispetto tipologico architettonico), per aggregazioni superiori ai due posti auto, non sarà ammessa la procedura in comunicazione di inizio attività (C.I.A.) né la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), bensì il rilascio di permesso di costruire previo valutazione, dell'inserimento architettonico, ambientale e di ornato.

La loro installazione non dovrà pregiudicare in alcun modo i percorsi esistenti o rendere difficoltose le manovre dei veicoli nelle pertinenze private.

L'installazione, tuttavia, dovrà avvenire nel rispetto delle distanze dai fabbricati di altra proprietà e della distanza minima di m. 1,50 dal confine di proprietà come per le altre strutture pertinenziali descritte nel presente articolo, salvo tra le parti confinanti interessate intervenga atto di accordo privato (atto notarile trascritto e registrato) con la possibilità di realizzare le opere a distanza inferiore a m. 1,50 dal confine fronte lotto ineditato o sul confine di proprietà ancorché in assenza di aderenza con altro manufatto.

L'aderenza a medesima altezza del manufatto è sempre ammessa.

4. Spazi scoperti ad uso industriale in area di Porto Marghera

Nell'ambito industriale individuato dalla VP.I. per Porto Marghera sono ammesse strutture temporanee a copertura dello scoperto pertinenziale delle attività produttive purché funzionali al ciclo produttivo in corso, da comprovare con relazione del tecnico incaricato, a condizione che:

- a) vi sia la compatibilità con le norme di sicurezza, ambientali ed igieniche sanitarie;
- b) che la copertura sia aperta su tutti i lati e che l'altezza massima non superi i m. 9,00;
- c) che il periodo di temporaneità non sia superiore ad anni 2 (non rinnovabili);
- d) non costituisca impedimento all'eventuale bonifica ambientale dell'area;

Nel caso di aree assoggettate alla Parte Terza del D.lgs. n. 42/2004, dovrà comunque esser acquisito il parere favorevole dell'Autorità preposta.

Art. 37 Decoro ed igiene delle aree private

Nelle aree scoperte è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente utilizzati per i percorsi di accesso agli edifici, onde aumentare la permeabilità dei suoli.

Non sono ammesse pavimentazioni di suolo a fini di parcheggio dei veicoli in luogo di area autorizzata a verde salvo per il reperimento degli standard minimi di legge, per i soli parcheggi privati, da autorizzarsi con



titolo edilizio e previo verifica sulle ricadute dell'ambito pubblico (aree di interferenza) nonché del limite minimo di aree a verde previste dalla regolamentazione locale.

Le aree libere inedificate, che non abbiano destinazione urbanistica agricola, devono essere convenientemente recintate, garantite igienicamente e consentire l'uso legittimo degli immobili circostanti verso i quali non devono innescarsi processi di svalorizzazione immobiliare (sia per gli immobili privati che pubblici).

Il proprietario dell'area è responsabile dell'ingresso di estranei alla proprietà.

Nelle proprietà private è vietato l'accumulo di materiali o di rifiuti e di tutte le forme di inquinamento ambientale, il proprietario è direttamente corresponsabile quando l'immobile è locato a terzi. Il privato è obbligato alla guardiania dei luoghi di appartenenza nonché ai costi connessi.

È ammessa, per il solo servizio di guardiania, la posa di manufatti prefabbricati ad uso temporaneo – per l'intera durata del cantiere - purché il manufatto sia adeguato alla disciplina igienico-sanitaria.

Ove le condizioni delle costruzioni e di singole parti delle stesse o lo stato delle aree di pertinenza o inedificate siano degradate in termini da arrecare pregiudizio all'ambiente, all'immagine del sito o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale può ingiungere, entro 30 giorni dalla presa di conoscenza, al proprietario od al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente, ivi compresa la realizzazione di recinzioni ed attività riconducibili a sgomberi (di cose o persone), disinquinamenti (di suolo ed acque), e bonifiche (ambientali ed animali), in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente.

Il privato è obbligato alla sorveglianza del fondo e ne sostiene i costi per eventuali sgomberi (di cose o persone), disinquinamenti (rispetto a tutte le forme di inquinamento dei suoli, delle acque e dell'aria), condotti dalla pubblica amministrazione (ivi comprese le forze di polizia e Vigili del Fuoco), a fronte dell'inerzia manifesta della proprietà ancorché il fondo sia stato locato a terzi.

Art. 38 Utilizzazione del fronte delle costruzioni

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso alla proprietà e puntuale verifica tecnica, disporre l'applicazione sul fronte delle costruzioni di:

1. mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviari;
2. impianti per le telecomunicazioni pubbliche (es. sistema wi-fi, videosorveglianza aree pubbliche, sorveglianza per il traffico, monitoraggio zone a traffico limitato o pedonale),
3. impianti per la pubblica sicurezza urbana;
4. indicazioni toponomastiche e cartelli indicatori, qualora i sostegni verticali costituiscano impedimento alla circolazione ivi compresa quella ciclabile e pedonale.

La manutenzione degli elementi sopraelencati, e l'eventuale rimozione degli stessi con ripristino dello stato dei luoghi qualora non utilizzati, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è posta a carico della pubblica amministrazione o di chi per essa o dei soggetti privati richiedenti.

I suddetti elementi e apparecchi, potranno essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano alternative e con le accortezze e procedimenti autorizzatori necessari alla tutela delle costruzioni stesse e per legge previste.

È fatto obbligo all'ufficio pubblico procedente di notificare preventivamente i privati oltreché della natura delle opere della sostenibilità, sotto i profili sanitari e di sicurezza, delle stesse e dell'assenza di interferenze con altri sistemi in uso al privato (es. tecnologie per la trasmissione dati, videosorveglianze, ecc.).

Art. 39 Misure preventive e protettive per manutenzione in quota

I lavori edilizi e manutenzioni in quota devono rispettare le prescrizioni normative regionali e nazionali in materia di sicurezza.

Per gli immobili soggetti a tutela prevista del D.lgs. n. 42/2004 le modifiche devono esser preventivamente autorizzate dall'Autorità preposta.

È fatta salva la facoltà del progettista di richiedere un parere preventivo.

Art. 40 Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico.

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico quali elementi decorativi, poggianti, pensiline, davanzali, soglie, cornici – ad eccezione di quelle di gronda – facenti parte integrante della struttura edilizia, ed ogni altro elemento sporgente dal filo della facciata, sono consentiti su tutte le costruzioni purché le sporgenze siano ad una altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo e comunque poste ad un'altezza non inferiore a m. 3,00 su area pedonale misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio pedonale, e m. 6,00 su area destinata alla circolazione veicolare.

Devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede e comunque non superare i due terzi dell'ampiezza dei percorsi esclusivamente pedonali come calli, rio terra, ecc., qualora non fronteggi un'altra attività con la presenza di tende davanti alle aperture l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.

È fatta salva la possibilità di derogare all'altezza di m. 2,20 per tende con tipologia ad aste fisse e snodabili già esistenti o di proporre tale tipologia laddove le aste non costituiscano pericolo od ostacolo al transito pedonale o comunque limitano la visibilità.

È vietata l'installazione di tende in corrispondenza di fronti edilizi con presenza di barbacani.

b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I nuovi serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, posti ad una altezza inferiore a m. 3,00, dalla quota di calpestio della pubblica via, devono potersi aprire senza sporgere dall'allineamento della facciata esterna, ad eccezione dei serramenti che sporgono su balconi o poggianti esistenti. È sempre vietata l'apposizione di elementi estranei ai caratteri consolidati dell'architettura, dell'ornato e del paesaggio esistente.

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 aventi superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo.

Nel caso sia necessario aerare i locali sotterranei per adempiere a precise norme igieniche e di sicurezza sono ammesse finestre in piano orizzontale a livello del suolo con protezione in grigliati metallici.

Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, fino ad una altezza di m. 3,00 dal marciapiede o dal piano viabile, non devono presentare sporgenza superiore a cm.10; tale limite è elevato a cm.15 nel caso di scarichi coassiali di fumi prodotti da generatori di calore, qualora l'utilizzo di tale sistema di scarico sia consentito; qualsiasi tipo di struttura sporgente può essere vietata quando costituisca pericolo od ostacolo al transito pedonale o veicolare o comunque limiti la visibilità.

Gli elementi decorativi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti maggiori a quelli di cui al comma precedente, a condizione che ben si armonizzino con il resto della facciata.

Art. 41 Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

Gli eventuali elementi emergenti oltre la copertura (comignoli, canali di gronda, pluviali, antenne televisive, parabole, elementi di condizionamento esterni, pannelli solari e fotovoltaici, impianti eolici per la produzione energetica, lampade a sbraccio, insegne o altro infisso), devono essere risolti architettonicamente nel contesto dell'edificio non alterando la conformazione visiva dei tetti ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

Tali apparecchiature tecnologiche non devono essere visibili da un più ampio contesto e devono essere opportunamente occultate alla vista sfruttando gli elementi strutturali dell'edificio (logge, terrazze, poggianti, nicchie).

L'installazione di apparecchiature tecniche (evaporatori degli impianti di condizionamento, filtri abbattitori di fumi, macchine di refrigerazione dell'aria e altre) deve essere prevista preferibilmente sulla copertura ed è iniziativa soggetta a comunicazione di inizio attività od altro titolo abilitativo tacito previsto dalla disciplina edilizia, dovrà tuttavia, essere acquisito il nulla osta dell'autorità competente qualora l'installazione avvenga su immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 Parte Seconda e Terza oltreché valido nulla osta condominiale, se dovuto in relazione all'intervento, ai sensi degli artt. 1135 e 1136 del C.C..

Le apparecchiature suindicate dovranno comunque non essere visibili da un più ampio contesto e dalla pubblica via, né essere poste isolate sulle falde delle coperture inclinate, devono essere addossate a



murature emergenti, mitigate alla vista per colore e finiture garantendo il miglior inserimento nell'ambiente circostante.

L'insediamento di nuove apparecchiature deve aver luogo secondo il principio della massima concentrazione fisica e tecnologica e deve garantire il rispetto dei limiti di rumorosità fissati dalla normativa vigente.

Le canne fumarie a servizio di forni, focolari, caminetti, impianti termici e altro, fatte salve distanze di rispetto ed altre prescrizioni indicate dalle norme tecniche applicabili, devono essere realizzate preferibilmente all'interno dell'edificio od eventualmente sulle pareti non visibili da pubblica via, raggruppando i comignoli, in materiali coerenti con l'architettura dell'edificio.

È vietato l'impiego di prefabbricati in cemento, fibrocemento o plastica, prolungate fin oltre la linea di gronda.

È vietata l'installazione di figurazioni e/o scritte pubblicitarie al di sopra della linea di gronda degli edifici, fatta eccezione per le unità edilizie nelle zone produttive.

I proprietari od altri aventi titolo hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli elementi emergenti dalla copertura in modo da soddisfare permanentemente i requisiti minimi prescritti al fine di salvaguardare la pubblica e privata incolumità.

È obbligatoria la conservazione ed il restauro dei camini esistenti di tipologia storico-architettonica.

Nell'ambito della Città Antica ed Insulare, le antenne televisive e le parabole non devono essere collocate sulle falde delle coperture prospicienti spazi pubblici. Nel caso in cui tutte le falde dell'unità edilizia siano prospicienti spazi pubblici, le antenne e le parabole potranno essere collocate sulle coperture ad una distanza sufficientemente arretrata dal filo di gronda per non renderle visibili dalla pubblica via; dovranno essere addossate ad elementi emergenti quali sopraelevazioni, abbaini, altane, camini e potranno essere tinteggiate con lo stesso colore dell'elemento cui vengono addossate.

Art. 42 Altane

È consentito provvedere al riordino ed alla installazione delle "altane", in quanto superfici accessorie, secondo le seguenti prescrizioni:

1. non sono ammesse alterazioni delle coperture e dei loro profili altimetrici;
2. è ammesso l'uso di uscite già esistenti, quali abbaini originari o legittimati, escludendo in ogni caso la realizzazione di scale esterne di accesso da terrazze sottostanti;
3. è ammessa la realizzazione di nuovi abbaini di uscita realizzati nella posizione prescritta nelle NTA di P.I. per le categorie di appartenenza dell'unità edilizia interessata, che devono essere realizzati a due falde, con il colmo orizzontale, e d'ingombro contenuto all'interno del profilo della copertura su cui si inseriscono, entrambi con dimensioni massime di m. 2,10 in altezza (misurata nel punto di intersezione tra il fronte dell'abbaino e il tavolato di copertura) e minima di m. 1,20 e m. 1,20 di larghezza del fronte dell'abbaino al netto di eventuali sporti di copertura;
4. le altane non sono ammesse nelle unità edilizie di modeste dimensioni, specie in altezza, costituite da solo due livelli incluso il piano terra, salvo sia documentata la preesistenza dell'altana e quindi l'intervento si configuri come ripristino; tale disposizione può essere derogata nel caso dell'abitato di Burano, stante la particolare conformazione del tessuto edilizio;
5. devono essere realizzate esclusivamente di materiale ligneo, salvo i piastrini di appoggio che devono essere realizzabili in muratura; i parapetti possono essere realizzabili di legno e/o di ferro battuto; i pilastri sul fronte del fabbricato devono essere impostati sul muro perimetrale dell'unità edilizia;
6. devono interessare un'unica falda del tetto e la quota estradossale del piano dell'altana non deve mai superare quella del colmo del fabbricato a meno che non sia documentata la preesistenza dell'altana e quindi l'intervento non si configuri come ripristino;
7. le dimensioni dell'altana devono essere compatibili con le dimensioni della falda del tetto, in modo tale che l'intervento non appaia sproporzionato rispetto al fabbricato e al contesto;
8. non devono aggettare rispetto alla verticale del prospetto del fabbricato;
9. devono rispettare le distanze dai confini di proprietà;
10. va evitato l'inserimento di nuove altane sui prospetti principali di edifici di interesse storico-monumentale e comunque quando la nuova uscita comporti interventi su strutture lignee di copertura di interesse storico o costruttivo;

Art. 43 Scale esterne

Sono ammesse scale esterne nel rispetto nel contesto architettonico dell'edificio purché protette e messe in sicurezza.

I gradini delle scale devono avere una pedata realizzata con materiale antisdrucchiolevole e nel rispetto delle norme sovraordinate in materia di sicurezza.

Il collegamento verticale di ogni edificio dovrà essere realizzato principalmente tramite scala interna integrato anche da altri sistemi di collegamento meccanizzato.

Art. 44 Locali sottotetti

1. I sottotetti esistenti legittimi, possono esser recuperati (senza alterazioni delle falde), ai fini abitativi od a miglioramento dell'utilizzo del volume esistente, alle seguenti condizioni:

- a) dispongano dei requisiti normativi vigenti in materia igienico-sanitaria o del requisito dell'altezza media minima di m. 2,40 per i locali abitabili e di m. 2,20 per i locali accessori;
- b) corrispondano il contributo di costruzione in ragione della ristrutturazione edilizia così come definita dal D.P.R. n. 380/2001;
- c) sia l'altezza media calcolata considerando la parte superiore a m. 1,80;
- d) il rapporto aeroilluminante obbligatorio potrà esser raggiunto, nella misura minima del 50% del minimo previsto dal regolamento per gli ambienti ordinari, con aperture a filo falda purché apribili;
- e) qualora il sottotetto non disponga del rapporto aeroilluminante minimo di cui al precedente punto, e della possibilità di conseguirlo con aperture a filo facciata, lo stesso potrà esser raggiunto predisponendo adeguati abbaini in misura utile minima derogando dalla costituzione di rilevanza urbanistica od incremento/ampliamento dei parametri stereometrici di piano (volume o superficie urbanistica);
- f) la connessione funzionale tra i locali sottotetto ed i locali sottostanti avvenga con collegamento fisso e dotato dei requisiti prescritti per le scale interne, salvo preesistenza legittima dell'elemento scale;

2. Per gli edifici ricadenti in ZTO "A" soggetti a tutele di P.I. ad esclusione della Città Antica e Insulare, sono sempre ammesse, inoltre, aperture a filo falda finalizzate al miglioramento del parametro igienico-sanitario (rapporti minimi illuminanti) e del costo energetico (per il raffrescamento estivo dei locali).

3. Per gli edifici esistenti in Città Antica ed Insulare, in tutte le unità edilizie ad uso residenziale, sono consentiti, ferme restando le prescrizioni relative alle destinazioni, gli interventi volti ad adattare i sottotetti esistenti al fine di renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, per funzioni diverse da quelle di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche consentibili e/o prescritte, ed in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura, è pertanto ammessa:

- a.1) l'apertura di lucernari a raso sulle falde delle coperture di dimensioni non superiori a m. 1,5 quadri ognuno, e che non riguardino più del 6% della superficie della falda interessata, purché sia documentata la necessità dell'intervento per motivi di illuminazione e di areazione dei locali sottotetto, al fine di raggiungere, ove le condizioni lo consentano, gli standard minimi di agibilità; sono comunque da evitare nuovi lucernari in corrispondenza dei prospetti principali o in situazioni di grande visibilità, privilegiando parti secondarie e falde non visibili dalla pubblica via. È comunque preferibile la realizzazione di nuovi abbaini o di "copagatti", più consoni alla tradizione locale.

A fronte di eventuali motivate prescrizioni dell'Autorità preposta, in merito alla realizzazione di abbaini e "copagatti", che confliggano con le norme delle Schede di piano, tali prescrizioni prevarranno sulle disposizioni di dette norme;

- a.2) la realizzazione di abbaini è ammessa purché sia documentata la necessità dell'intervento per motivi di illuminazione e di areazione dei locali sottotetto, al fine di raggiungere, ove le condizioni lo consentano, gli standard minimi di agibilità; l'altezza del colmo degli abbaini non può superare il profilo delle coperture; gli abbaini devono essere realizzati in arretramento rispetto al profilo del prospetto del fabbricato per una dimensione non inferiore a m. 1,50 e comunque in modo tale che il loro fronte intersechi la falda principale determinando un'altezza di davanzale di almeno m. 1,00 dal piano di calpestio, e rispettando le seguenti caratteristiche formali e dimensionali:

- 1) gli abbaini ad una falda, che non dovrà essere realizzata in contropendenza rispetto a quella del tetto interessata dall'intervento, non dovranno eccedere i m. 0,90 di altezza

(misurata nel punto di intersezione tra il fronte dell'abbaino e il tavolato di copertura) e i m. 2,00 di larghezza del fronte dell'abbaino (al netto di eventuali sporti di copertura);

2) gli abbaini a due falde devono essere sempre a colmo orizzontale e non devono eccedere i m. 1,50 di altezza (misurata nel punto di intersezione tra il fronte dell'abbaino e il tavolato di copertura) e i m. 1,50 di larghezza del fronte dell'abbaino (al netto di eventuali sporti di copertura);

3) per l'arieggiamento dei sottotetti che non presentano i requisiti e le condizioni minime di agibilità è consentita la realizzazione di cosiddetti "copagatti"; la falda del "copagatti" non deve essere realizzata in contropendenza rispetto a quella del tetto e le misure per ciascun "copagatti" non devono superare i m. 0,60 di altezza (misurata nel punto di intersezione tra il fronte dell'abbaino e il tavolato di copertura) e i m. 1,20 di larghezza del fronte dell'abbaino (al netto di eventuali sporti di copertura);

b) sia assicurata, in presenza di coperture, e/o di strutture portanti delle stesse, alterate e/o collabenti, il loro ripristino con materiali tecnicamente equivalenti a quelli originari;

c) ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media minima dei suoi locali abitabili sia almeno m. 2,40 e m. 2,20 per i locali accessori; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a m. 1,50 ed il rapporto aeroilluminante 1/16 della superficie di calpestio.

4. Per gli edifici esistenti in Città Antica ed Insulare, in tutte le unità edilizie ad uso non residenziale compatibilmente con le loro caratteristiche architettoniche e tipologiche e per attivare una destinazione a manifatture, insediamenti per il commercio all'ingrosso, uffici direzionali e per l'erogazione diretta dei servizi, attrezzature culturali e ricreative, è consentito realizzare lucernari allineati longitudinalmente, di dimensioni anche superiori a quelle indicate al comma precedente, fino a garantire il rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti da specifiche normative di settore.

Art. 45 Coperture

Per gli edifici esistenti in Città Antica e Insulare, le trasformazioni delle coperture devono rispettare le prescrizioni del presente articolo.

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie devono assicurare l'unitarietà delle unità edilizie, escludendo l'accorpamento di più unità edilizie e in ogni caso assicurare la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo alle coperture, per le quali essendo prescritta la conservazione e/o il ripristino, salvo i casi in cui un altro tipo di copertura sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità edilizia interessata nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo, devono mantenere la tradizionale copertura a falde con manto in "coppi" con recupero dei coppi integri limitando l'uso di quelli nuovi, per quanto possibile, alle parti non visibili ("a canale"); in particolare, non sono ammessi l'uso di tegole alla marsigliese o di altro tipo e la realizzazione anche parziale di coperture a terrazzo; è altresì ammessa la posa sopra il tavolato o tavellonato originario di materiali di recente concezione con funzioni isolanti o impermeabilizzanti, fino ad un massimo di cm. 15 comprensivi dei coppi.

Le cornici di gronda in pietra devono sempre essere mantenute; i pluviali interni in cotto ("canoni") vanno sempre mantenuti e ove possibile ripristinati nella funzione; i pluviali esterni devono essere in rame e possono essere esterni alla muratura fino a terra con eventuale terminale in ghisa, e devono raccordarsi tramite pozzetto alla rete di raccolta delle acque meteoriche.

Art. 46 Facciate

Per gli edifici esistenti in Città Antica ed insulare, le trasformazioni e manutenzioni delle facciate e dei propri elementi, devono rispettare le prescrizioni del presente articolo.

1. I **serramenti** di porta e finestra, qualora rivestano interesse per la storia del costruito materiale (quali ad esempio la presenza di vetri a rullo o colati, telai in legno massello, presenza di listelli in legno, piombature, ferramenta, ecc.) devono essere recuperati con eventuali accorgimenti, che non snaturino le caratteristiche del serramento, che ne migliorino le prestazioni da un punto di vista dell'efficienza e del contenimento energetico; qualora non recuperabili o assenti, dovranno essere realizzati con materiali, forme, dimensioni e tipologie dei profili dei telai tradizionali. In particolare è esclusa la possibilità di sostituire serramenti ad anta doppia con altri ad anta unica nei fori finestra tradizionali, rettangolari

superiori a 80 cm di larghezza (lato corto parallelo al pavimento) e di sostituire i portoni lignei originari con cancelli o porte in vetro ovvero con superfici riflettenti; interventi sui serramenti con materiali e forme diversi possono essere eccezionalmente consentiti, anche ai fini del miglioramento igienico-sanitario, previo parere obbligatorio preventivo dell'Autorità individuata dalla norma statale; è in ogni caso escluso l'uso dell'alluminio anodizzato e di materiali plastici e di vetri a specchio e riflettenti; gli infissi devono mantenere il posizionamento nelle sede originarie rispetto al filo della muratura.

2. Gli **intonaci**: le finiture antiche, gli intonaci storici o tradizionali vanno preservati qualora possibile; devono essere risarciti con malta e componenti analoghe a quelle iniziali o comunque pertinenti alla natura del fronte edilizio, e mediante tecniche specifiche per il contesto di Venezia Città Antica, in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento. In generale lo spessore dell'intonaco di rifacimento e la relativa tessitura dovranno essere adeguati alle caratteristiche della muratura e degli elementi presenti sul fronte edilizio come cornici di aperture, inserti in pietra, in legno, ecc, in modo da non pregiudicarne la leggibilità, sovrapponendosi ad essi o ponendoli in eccessivo sottosquadro rispetto alla superficie d'intonaco.
3. Gli elementi di pietra riferibili a tiranti tipo fiube concì d'angolata, altri elementi isolati, o comunque parti che non si possono oggettivamente ritenere significative in quanto tracce di trasformazione edilizia, vanno di norma ricoperte con intonaco.
4. I fronti degli edifici, fatti salvi casi di murature antiche e di peculiare interesse, devono essere intonacati in modo da riproporre i materiali e i colori tradizionali nelle tonalità storiche, escludendo l'uso di malte cementizie, fatti salvi gli edifici novecenteschi caratterizzati dall'uso di tale materiale fin dall'origine. La scelta del materiale, del tipo di lavorazione superficiale e delle relative coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita:
 - a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce reperibili sui medesimi prospetti;
 - b) alla gamma dei colori nelle tonalità presenti nella tradizione locale;
 - c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di impasti e colori nelle tonalità caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affaccianti su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acqua.
5. Le **cornici** di porte, finestre ed altre aperture in pietra, marmo, mattoni od altro materiale espressione della tradizione locale, vanno restaurate o, se necessario, ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presenti nella specifica unità edilizia. È possibile, a seguito di parere favorevole della Autorità individuata dalla norma statale, la sostituzione di elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, ed altro, con gli stessi materiali e le stesse forme. È possibile, a seguito di parere favorevole della Autorità individuata dalla norma statale, la sostituzione di elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscanti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, pilastri, soffitti, e simili, con lo stesso materiale e le stesse forme.
6. Gli **elementi decorativi dei prospetti**, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili di valore artistico ed architettonico e di valore ambientale e storico-testimoniale, che non possono essere rimossi, alterati o sostituiti, salvo motivato parere della Autorità individuata dalla norma statale. È prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente riconducibili all'edificio di appartenenza, quali finestre ad arco in pietra, patere, formelle, cornicioni o doccioni in pietra, barbacani in legno o pietra ed altri elementi di analogo interesse. È possibile, a seguito di parere favorevole della Autorità individuata dalla norma statale, l'eliminazione delle **superfetazioni**, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, in epoca preottocentesca, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa. È comunque consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, provvedere al riordino ed alla installazione di:
 - a) canne fumarie, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie secondo criteri ispirati al riordino e alla concentrazione dei tracciati eventualmente già

esistenti. Su prospetti secondari e non prospicienti pubblica via, bensì prospicienti cavedi e spazi interni, laddove si renda opportuno non manomettere la struttura muraria e/o la cornice di gronda in pietra, è ammessa la realizzazione di nuove canne in acciaio rivestito in rame.

Art. 47 Soppalchi in Città Antica ed Insulare

Per gli edifici esistenti in Città Antica ed insulare, le realizzazioni di soppalchi interni ad uso residenziale, devono rispettare le prescrizioni del presente articolo.

In tutte le unità edilizie è consentita, negli ambienti interni aventi altezza netta non inferiore a m. 4,50 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, portali lapidei decorati, decorazioni, tappezzerie, specchi, e simili), la realizzazione di soppalchi funzionali, alle seguenti condizioni:

- a) l'intervento differenzi la nuova struttura dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola ad un elemento d'architettura d'interni, od arredo fisso, in modo da rendere comunque leggibile l'ambiente originario;
- b) le altezze degli spazi sia al disotto che al disopra del soppalco non possono essere inferiori a m. 2,20, al netto della struttura del soppalco stesso, fermo restando che l'altezza media dei locali risulti almeno di m. 2,40;
- c) la dimensione del soppalco non superi i 2/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;
- d) la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di porte o finestre e pertanto sia arretrato rispetto ad esse di m. 1,20;
- e) le scale interne di raccordo con il soppalco abbiano rampe di larghezza non inferiore a m. 0,75;
- f) non sia collocato al di sotto del soppalco l'angolo di cottura dei cibi, a meno che l'intero soppalco non abbia altezza dal pavimento di m. 2,40 e la struttura del soppalco non sia lignea o ove lignea adeguatamente protetta con trattamento ignifugo e purché l'ambiente abbia finestre su più lati.
- g) il soppalco non sia confinato con divisori o separazioni; i soppalchi realizzati su ambienti adiacenti non possono essere messi in diretta comunicazione tra loro;
- h) le superfici dei soppalchi, in quanto assimilabili ad elementi d'arredo, non concorrono al raggiungimento della superficie minima abitativa e non costituiscono SLP.

Art. 48 Interventi su edifici soggetti a tutela monumentale

Per gli edifici soggetti a tutela monumentale ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 Parte Seconda, le prescrizioni ed il parere delle Autorità preposte alla tutela del vincolo prevalgono, qualora in contrasto con le previsioni del presente Regolamento nonché con gli atti generali di pianificazione, in relazione alle trasformazioni esterne ed interne.

Art. 49 Rigenerazione edilizia

1. È definita rigenerazione edilizia la demolizione di manufatti in classe energetica diversa dalla classe A e la contestuale ricostruzione, ancorché in presenza di ampliamento di volume o SLP, in classe energetica A o superiore.
2. La rigenerazione edilizia può caratterizzarsi anche con ricostruzione non contestuale purché attuata entro un termine temporale definito e mai superiore ad anni dieci, fermi i requisiti energetici iniziali e finali. La riedificazione soggiace alle normative intervenute e non consente di invocare status o diritti diversi dal parametro urbanistico della consistenza (volume urbanistico o superficie lorda di pavimento). La possibilità di riedificare in momento successivo può esser oggetto di titolo abilitativo separato, in tali casi il titolo che abilita la demolizione dovrà riportare in forma espressa l'entità del parametro "consolidato" in termini di volume urbanistico o SLP.
3. La riedificazione di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo tiene conto del volume o SLP legittimamente esistenti (inclusi i provvedimenti di sanatoria ai sensi del condono edilizio), non sono computabili/riedificabili i volumi non legittimi (abusi ancorché non contestati) o manufatti esistenti per effetto di sanzioni alternative alla demolizione (artt. 33 e 34 del D.P.R n. 380/2001).
4. L'intervento di rigenerazione edilizia di cui al comma 1 costituisce premialità consentendo di non corrispondere il contributo di oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) per il nuovo manufatto limitatamente alla consistenza del demolito (vanno corrisposti eventuali ampliamenti combinati) ed a condizione non vi sia variazione del carico urbanistico (destinazione d'uso inalterato e medesimo numero di unità immobiliari).

5. La rigenerazione edilizia differita di cui al comma 2 consente la defiscalizzazione dell'immobile demolito per i tributi locali (riferiti agli immobili esistenti), per tutto il periodo che intercorre dalla demolizione alla ricostruzione. I tributi andranno corrisposti nei termini regolamentati per i lotti non edificati ma edificabili.

Art. 50 Impianti tecnologici

Le costruzioni aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi interrati e non, tralicci, etc., devono sempre disporre di area propria recintata.

Le strutture impiantistiche devono rispettare una distanza minima dai confini di m. 1,50, salvo diverse disposizioni degli Enti proprietari o gestori e salva la possibilità di costruzioni in aderenza su edifici produttivi artigianali o industriali con opportuni sistemi di protezione e schermatura ove sussista nulla osta degli enti preposti al controllo (Aulss-Spisal, Arpav, ecc.).

La distanza di cui al precedente comma non è derogabile per le costruzioni residenziali o lavorative a servizio della residenza (commercio, direzionale e piccolo artigianato di servizio), con presenza stabile di persone/addetti oltre le 4 ore/giorno.

Per tali ultime costruzioni è vietata l'aderenza di cabine/centrali elettriche ed impianti in genere di trasformazione dell'energia elettrica.

L'installazione di tutte le strutture indicate nel glossario e definite volumi tecnici, fuori terra, fatte salve norme specifiche e di settore, dovrà avvenire nel rispetto delle distanze dei fabbricati di cui all'art. 873 del C.C. con un minimo di m. 3,00 tra edifici posti su lotti finitimi. Nel caso in cui il lotto finitimo sia inedito si prescrive la distanza minima dal confine pari a m. 1,50. Nel caso il lotto finitimo sia già edificato il manufatto dovrà rispettare la sola distanza tra le costruzioni pari a m. 3,00 potendo, nel rispetto di questa, porsi a distanza inferiore a m. 1,50 dal confine di proprietà.

L'efficienza degli impianti tecnologici deve osservare i seguenti requisiti:

1. Ventilazione meccanica controllata.

Negli edifici ad uso commerciale e terziario di nuova costruzione o soggetti ad integrale ristrutturazione aventi superficie utile superiore a mq. 1000 è prescritta l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico. Tale sistema deve garantire un ricambio d'aria medio giornaliero secondo le indicazioni della normativa tecnica UNI 10339 per gli impianti aeraulici ai fini del benessere. Il sistema di ventilazione meccanica deve essere dotato di un recuperatore di calore, debitamente interfacciato con l'impianto termico, con efficienza almeno pari a 0,7.

2. Illuminazione artificiale.

Il progetto di illuminazione è parte integrante del progetto edilizio. Per l'illuminazione esterna privata si prevede la consegna di documentazione tecnica redatta da progettisti abilitati che certifichi la conformità con la legge nazionale e regionale sull'inquinamento luminoso nonché l'impiego di dispositivi di controllo/interruzione dei consumi.

3. Risparmio idrico e recupero delle acque meteoriche.

Gli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione demolizione e ricostruzione, con superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq, dovranno essere realizzati in modo tale da recuperare attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo, l'acqua meteorica proveniente dalle coperture per consentirne l'utilizzo per usi compatibili, con la contestuale realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale).

Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso gli spazi interni, di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta.

A titolo esemplificativo si riportano alcuni degli usi compatibili:

- a. irrigazione aree verdi
- b. pulizia delle aree pavimentate (cortili e passaggi)
- c. usi tecnologici
- d. usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione attiva
- e. alimentazione cassette di scarico dei w.c.

Il volume della vasca di accumulo sarà in funzione:

- i. del volume di acqua captabile determinato dalla superficie di captazione e dal valore medio delle precipitazioni;
- ii. del fabbisogno idrico per l'uso a cui l'acqua recuperata è destinata;
- iii. del periodo di secca.



La vasca di accumulo deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al sistema disperdente interno alla proprietà (o eventuale tombinatura comunale) per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile" secondo la normativa vigente.

Gli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione totale dovranno essere realizzati in modo tale da ridurre i consumi di acqua potabile. Dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi di risparmio, rispetto al dato stimato di 250 l/giorno/abitante:

Nuovi edifici:

1. residenziali/commerciali/produttivi riduzione del 30%
2. sportivi/terziario riduzione del 40%

Edifici esistenti:

1. residenziali/commerciali/produttivi riduzione del 20%
2. residenziali in ZTO "A" riduzione del 50%
3. sportivi/terziario riduzione del 30%
4. edifici pubblici ad uso abitativo incremento del 10%

A titolo esemplificativo si dovrà prevedere:

- a) cassette w.c. a doppio pulsante (7/12 lt. – 5/7 lt.) o "acqua stop";
- b) contabilizzazione separata (contatori singoli);
- c) miscelatori di flusso dell'acqua e dispositivi frangigetto e/o riduttori di flusso;
- d) eventuali dispositivi di decalcarizzazione, in relazione alle condizioni di rete;
- e) dispositivi di controllo a tempo applicati ai singoli elementi erogatori (edifici pubblici).

La misura si ritiene assolta qualora venga dimostrato, in sede progettuale, che le scelte progettuali di dotazione impiantistica possa permettere le percentuali di riduzione di cui sopra. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino il rifacimento degli impianti idrici, sono favorite tutte le soluzioni che permettano il trattamento e recupero completo del ciclo delle acque. In tutti i casi in cui vi siano spazi liberi di pertinenza degli edifici è favorita anche la depurazione delle acque nere mediante sistemi naturali (fitodepurazione) e il riutilizzo delle acque depurate per irrigazione o la restituzione al ciclo naturale attraverso la rete delle acque bianche o il convogliamento della rete idrografica.

4. Utilizzo di tecnologie per l'efficienza energetica e contabilizzazione individuale del calore.

Negli edifici residenziali e per quelli adibiti ad uffici con numero di unità immobiliari superiori a 4 di nuova costruzione o in caso di sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatoria, l'installazione di impianti centralizzati e sistemi per la contabilizzazione individuale del calore utilizzato per il riscaldamento, così da garantire una ripartizione corretta dei consumi energetici effettuati da ogni singola unità immobiliare.

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale è obbligatoria l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente (valvole termostatiche, termostati di zona, ecc.) nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi al fine di non determinare sovrariscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.

Tale misura ha lo scopo di garantire:

1. un controllo della temperatura in ogni locale e quindi un elevato livello di comfort;
2. la riduzione degli sprechi connessi a condizioni non uniformi nell'edificio ed il pieno utilizzo degli apporti solari invernali gratuiti attraverso le vetrate

Nei nuovi interventi edilizi, negli interventi di manutenzione straordinaria, negli interventi di ristrutturazione che riguardino singole abitazioni nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è favorita l'installazione di caldaie a condensazione abbinata all'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare (o di sistemi di riscaldamento di efficienza uguale o maggiore).

Tali tecnologie costituiscono premialità e prevalenza su altri obblighi derivanti da tutta la disciplina edilizia.

È obbligatorio per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione edilizia l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento se presente entro m. 1.000 di distanza.

In alternativa ai generatori di calore tradizionali è consigliata l'installazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo che prevedano l'utilizzo di sonde geotermiche abbinate a pompe di calore.

Il controllo della purezza dell'aria e dell'umidità relativa deve essere garantito da un sistema di ventilazione meccanica dimensionata per un valore di ricambi d'aria strettamente necessario secondo le indicazioni della normativa italiana, possibilmente adottando strategie di ventilazione controllata in base alla domanda. Allo scopo di ridurre il consumo energetico del sistema di distribuzione dell'aria occorre utilizzare:

- a) condotti e diffusori che garantiscano perdite di carico ridotte;
- b) ventilatori con motori ad alta efficienza e controllo della velocità.

È fortemente raccomandato che i circuiti di mandata e di ripresa dell'aria siano fra loro interfacciati mediante un recuperatore di calore stagno per consentire un recupero energetico di almeno il 50%.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali di climatizzazione, tale tecnologia – nonché quella indicata al precedente comma - costituisce premialità e prevalenza su altri obblighi derivanti da tutta la disciplina edilizia;

Art. 51 Antenne riceventi radiotelevisive

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione o manutenzione straordinaria che interessano interi edifici plurialloggi, composti di almeno due alloggi, deve essere prevista la centralizzazione dell'impianto radiotelevisivo ricevente (antenne, parabole ed altri sistemi di trasmissione).

L'installazione di antenne su edifici esistenti è attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001.

L'installazione di parabole con diametro inferiore o uguale a cm. 100 su edifici esistenti è attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 comma 1 D.P.R. n. 380/2001, dovrà tuttavia essere acquisito il nulla osta dell'autorità competente qualora avvenga su immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 parte Prima e Seconda, o in aree tutelate ai sensi della parte Terza.

La parabola e l'antenna, i pali e tutti gli apparati tecnici non devono essere collocati sui fronti principali, né sulle falde di copertura principali dell'edificio e neppure all'esterno di balconi e terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili, bensì, devono essere raggruppati in un'unica zona e sfruttare elementi strutturali già presenti nella facciata (logge, nicchie, murature emergenti dalla copertura e arretrate rispetto alla linea di gronda), in modo tale da non essere visibili da spazi pubblici, e, in particolare le parabole, devono avere una colorazione tale che si mitighino alla vista con i colori del edificio dove sono collocate, essere prive di scritte, loghi e fregi.

Il collegamento esterno con cavi volanti/esterni tra apparecchio ricevente e le antenne o parabola è vietato.

Art. 52 Apparecchi di climatizzazione

L'installazione di apparecchi di climatizzazione (unità motocondensanti, pompe di calore e simili), all'esterno degli edifici esistenti non è soggetta ad atto abilitativo qualora la superficie frontale dell'impianto non sia superiore a mq. 1,00 dovrà tuttavia essere acquisito il nulla osta dell'autorità competente qualora avvenga su immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 parte Seconda o Terza, o in aree tutelate ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 parte Terza.

Non è consentito in alcun modo apporre sui fronti principali dell'edificio prospettanti la pubblica via o nei sottoportici, impianti tecnologici quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili ma bensì sfruttando elementi strutturali già presenti nella facciata (terrazze di copertura, logge, nicchie, balconi), adeguatamente schermate da involucri con griglie tinteggiate con il colore che consenta di mimetizzarsi con l'edificio, comunque nel rispetto delle altre prescrizioni del presente regolamento.

Qualora risulti obbligata l'installazione degli apparecchi sulle facciate visibili dalla pubblica via ciò potrà essere ammesso ove siano adottate misure idonee a recar minor pregiudizio alla composizione architettonica e decorativa dell'edificio.

Nell'installazione inoltre dovrà essere rispettata la distanza minima di m. 2,00 dalle finestre di altra proprietà verso le quali comunque non deve essere indirizzato il getto dell'aria calda e ad una altezza da terra di

almeno m. 2,00 quando installati su parete aggettante su pubblica via o su giardino condominiale e dovranno essere rispettati i limiti di rumorosità fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.

Art. 53 Impiego di fonti rinnovabili di energia

Nelle nuove costruzioni, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, deve essere prevista l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo tale da garantire una produzione energetica, non inferiore a:

1. 1 kW per ciascuna unità immobiliare e per qualunque destinazione d'uso, con esclusione delle destinazioni industriali e artigianali;
2. 0,5 kW per i fabbricati industriali e artigianali per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento con un minimo di 1 kW;

L'obbligo di cui al presente comma può essere derogato solo quando si dimostri, con specifica relazione tecnica redatta dal tecnico abilitato anche nella forma dell'autocertificazione, l'impossibilità tecnica di soddisfare in tutto o in parte le indicazioni suddette.

È ammessa la posa in opera di impianti solari termici e fotovoltaici, con l'eccezione delle seguenti aree ed edifici, per i quali sono prescritte le limitazioni di cui ai punti seguenti:

- a) ambiti classificati come Z.T.O. di tipo "A" (centri storici) del territorio ricompreso nella conterminazione lagunare e nei litorali;
- b) edifici sottoposti a specifica scheda per unità di intervento nelle Z.T.O. di tipo "A" (centri storici) della terraferma con grado di tutela a restauro;
- c) edifici sottoposti ad intervento codificato, dal vigente P.I. e sue varianti, che non preveda interventi di demolizione;

Per tali aree ed edifici è ammessa la posa in opera di impianti solari, termici e fotovoltaici, nella percentuale massima del 6% per singola falda, ed in alternativa alle aperture a filo falda (lucernari) qualora ammessi.

La posa in opera di impianti in percentuale superiore è ammessa previa acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza per i B.A.P di Venezia negli ambiti o per gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 parte Seconda e Terza.

Per le aree, edifici e gradi di tutela/intervento non indicati alle precedenti lettere a), b) e c), non vi sono limitazioni dimensionali salvo quelle imposte da pareri specifici acquisiti dagli uffici in sede istruttoria.

È altresì ammessa la realizzazione di impianti solari termici e/o fotovoltaici negli edifici ricadenti in ZTO "A" (centri storici) all'interno della conterminazione lagunare e litorali, che il P.I. vigente e sue varianti classifichi tipologicamente come "Nr" (unità edilizia novecentesca integrata nel contesto) e per le nuove edificazioni, compresi negli ambiti di Piano Attuativo, previsti dalla strumentazione urbanistica generale. Tali impianti dovranno comunque integrarsi architettonicamente con l'edificio e la relativa area pertinenziale.

Tutti gli impianti solari (termici e/o fotovoltaici), relativi agli ambiti e agli edifici individuati alle lettere a), b) e c) del presente articolo, non dovranno comunque sporgere dal filo della copertura sia nello spessore che nell'inclinazione e dovranno essere posizionati in modo tale da essere scarsamente visibili dalla Laguna e dalla pubblica via previo comunque l'acquisizione del parere dell'Autorità preposta dal D.lgs. n. 42/2004.

Nel caso di impianti non completamente integrati alle coperture o in caso di copertura piana, i pannelli solari termici o fotovoltaici dovranno essere posizionati nella parte meno visibile della copertura dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici ovvero dagli eventuali punti panoramici individuati dal D.lgs. n. 42/2004.

Nelle aree a destinazione agricola restano fatte salve le limitazioni eventualmente previste dagli strumenti urbanistici vigenti. In tali aree gli impianti a terra devono essere realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni. Al termine della vita utile dell'impianto, lo stesso dovrà essere completamente rimosso, comprese le strutture di fondazione, e i materiali di risulta opportunamente smaltiti.

Art. 54 Requisiti energetici, isolamento termico degli edifici, certificazione energetica

- 1) Negli interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria (in caso di rifacimento impianti) e negli interventi di restauro e risanamento conservativo, degli edifici di tutte le categorie ad eccezione dei fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, i cui ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo stesso non altrimenti utilizzabili, che prevedano la sostituzione o la rimozione ed il riposizionamento della copertura, o di eventuali solai verso esterno, contro terra o verso locali non riscaldati, è fatto obbligo di realizzare una trasmittanza termica "U" del singolo componente oggetto d'intervento non superiore ai seguenti valori:

- pareti esterne di 0,25 W/m²K;
- strutture opache orizzontali di copertura e strutture opache orizzontali di pavimento 0,23 W/m²K;

Eventuali sottofinestre e cassonetti per avvolgibile dovranno avere le medesime caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

2) Nei nuovi interventi edilizi dai computi relativi alle volumetrie e superfici edificabili sono esclusi:

- Gli aumenti di spessore realizzati per esigenze di isolamento termico per tutto lo spessore che nei muri esterni supera le dimensioni minime di 30 cm fino a 55 cm complessivi, nei solai con spessore oltre i 20 cm fino a 50 cm.
- I sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, muri Trombe, sistemi strutturali a "doppia pelle", camini solari, tetti captanti) sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini edificatori.
- Nelle nuove costruzioni e ristrutturazioni le serre solari o bioclimatiche non costituiscono volume urbanistico né vengono computate nella Superficie di pavimento (SP), purché il vano così realizzato sia equiparabile a vano tecnico e si rispettino le seguenti condizioni:
 - siano prive di qualsiasi sistema di riscaldamento;
 - siano progettate in modo integrato all'edificio;
 - siano esposte a sud (con una tolleranza di $\pm 30^\circ$) e dotate di sistemi di ventilazione naturale o meccanica per evitare il surriscaldamento estivo;
 - il rapporto tra la superficie calpestabile della serra rispetto a quella dell'unità immobiliare non deve superare il 10%.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino almeno il 50% dell'edificio e la sostituzione delle finestre è fatto obbligo l'utilizzo di doppi vetri, con cavità contenente gas a bassa conduttività.

Nei nuovi edifici o in caso di ristrutturazione delle coperture è possibile migliorare le caratteristiche d'isolamento termico, d'inerzia termica e di assorbimento delle polveri inquinanti delle strutture di copertura degli edifici attraverso la realizzazione di tetti piani coperti a verde e di giardini pensili; vengono previsti incentivi di riduzione del 20% della quota relativa al costo di costruzione per quanto riguarda gli oneri.

- Nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti in caso di interventi edilizi nei quali sia prevista la sostituzione dei serramenti, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media (U_w), riferita all'intero sistema telaio/vetro non superiore a 2,2 W/m²K. L'utilizzo di chiusure trasparenti la cui prestazione complessiva del sistema telaio/vetro e cassonetto, ove presente, abbia valori inferiori per almeno il 30% dei valori fissati per normativa, costituisce titolo di merito al raggiungimento degli incentivi emanati dal Comune.
- Nei nuovi interventi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è preferibile l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e riciclabili. Come criteri guida e parametri di riferimento si devono considerare:
 - l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività ed a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.);
 - l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione; favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.);
 - l'utilizzo di materiali naturali e locali (quindi non provenienti da specie protette ed alloctone, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente mantenibili;
 - l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo; riutilizzazione preferenziale in situ dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento.

Nel caso in cui il progetto di urbanizzazione preveda la realizzazione di rilevati o riempimenti devono essere impiegati materiali e componenti derivanti da attività di riutilizzo o riciclaggio per almeno il 50% del volume complessivo movimentato secondo le modalità dettate dalle norme sovraordinate di settore.

- Su tutto il territorio comunale, per gli edifici di nuova costruzione a destinazione d'uso residenziale, scolastico, terziario ed alberghiero, al fine del rilascio dell'agibilità è obbligatorio il raggiungimento di un

indice di prestazione energetica globale almeno pari alla classe energetica B secondo la procedura di certificazione nazionale.

- 6) Nelle aree di Terraferma e nelle isole di Lido e Pellestrina, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso dal residenziale, con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, si prevede l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascun spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o non pertinenziali.

Art. 55 Impianti emittenti onde elettromagnetiche

Per impianti emittenti onde elettromagnetiche si intendono le antenne radiotelevisive, le antenne radiobase per telefonia, le linee elettriche di alta tensione e le relative strutture di sostegno.

In particolare, per impianto per il servizio di telefonia mobile o stazione radiobase (SRB) si intende un manufatto composto da un sistema di antenne, da una centralina dotata dei relativi quadri elettrici, dagli apparati di trasmissione e dall'eventuale sistema di condizionamento dell'aria. Il sistema può raggruppare più antenne di varie dimensioni e può richiedere l'installazione di un palo o di un traliccio di sostegno. La centralina e gli apparati devono comunque essere compatibili con il contesto ambientale.

Qualora tali strutture siano costituite da manufatti emergenti dalla copertura degli edifici, ovvero da manufatti indipendenti collocati a terra (quali tralicci, pali, ecc.) esse incidono in modo significativo sull'assetto territoriale e pertanto sono soggette al rilascio del provvedimento edilizio o alla D.I.A., ferme restando le prescrizioni di cui ai successivi commi.

L'installazione degli impianti emittenti radiotelevisivi e radiobase per telefonia che hanno una potenza efficace massima totale all'antenna superiore a watt 150, fatti salvi gli impianti in uso alle forze dell'ordine, del pronto intervento e della protezione civile, dovranno essere localizzati salvo diversa previsione del P.I. al di fuori delle zone territoriali omogenee di tipo A, B, C, E4 e delle aree destinate dal P.I. ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico (aree destinate a standard).

L'autorizzazione all'uso degli impianti con potenza superiore a 150 Watt costituisce titolo a richiedere il provvedimento edilizio. Nel caso di potenza inferiore a 150 Watt saranno rilasciati gli atti abilitativi esclusivamente ai soggetti concessionari dello Stato per la fornitura del servizio di pubblica utilità garantito dalla realizzazione degli impianti emittenti onde elettromagnetiche. Le domande potranno essere presentate anche da società subappaltatrici dei concessionari a condizione che il provvedimento edilizio venga trasferito entro 180 giorni dal rilascio al soggetto concessionario dello Stato indicato nella domanda stessa.

La realizzazione di nuovi impianti emittenti radiotelevisivi e radiobase per telefonia o la modifica e il potenziamento di quelli esistenti, fatte salve diverse indicazioni del P.I., sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- a) devono essere prodotte le specifiche tecniche dell'impianto relativamente alla potenzialità di produzione di campo elettromagnetico, nonché documentazione che attesti che la progettazione e realizzazione dell'impianto avrà luogo secondo i valori e i limiti delle vigenti normative, anche per gli edifici circostanti quello oggetto dell'intervento, nonché per quelli realizzabili nelle aree circostanti sulla base delle previsioni del P.I.;
- b) gli impianti emittenti potranno essere collocati sulla copertura di un edificio esistente, con esclusione di quelli classificati come sito sensibile, a condizione che l'altezza di tale edificio sia superiore a quella degli edifici circostanti posti entro un raggio non superiore a m. 50 dal centro dell'antenna, senza tener conto di eventuali strade, vie d'acqua e pedonali e che in tale intorno non insistano edifici classificati come sito sensibile; l'impianto non dovrà nella generalità dei casi (e qualora si rendesse opportuno o necessario andrà adeguatamente motivato dalla PA), emergere per più di m. 10 dalla media dell'estradosso della copertura per gli edifici a tipologia industriale e dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale per gli altri edifici;
- c) gli impianti emittenti potranno essere realizzati con strutture costituite da manufatti indipendenti collocati a terra (tralicci, pali, ecc.) a condizione che vengano posti ad un'altezza superiore a quella degli edifici circostanti posti entro il raggio di m. 50 dal centro dell'antenna;
- d) sono classificati come siti sensibili quelli identificati e specificati dalla circolare Regionale 12.7.2001 n. 12 ("scuole, asili, ospedali, case di cura, parchi e aree per gioco e lo sport") e successivamente dal P.A.T., per i quali non è consentita l'installazione di impianti di cui al presente articolo;
- e) qualora la realizzazione degli impianti emittenti comporti la costruzione di manufatti praticabili, (esclusi quelli la cui accessibilità è limitata alla sola manutenzione saltuaria degli impianti in essi contenuti) questi ultimi dovranno uniformarsi a tutte le prescrizioni della zona interessata dall'intervento;

f) Negli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico o posti in loro prossimità l'istanza ai sensi degli artt. 87 e 87 bis del D.lgs. n. 259/2003 e conforme ai modelli A) e B) dell'allegato 13 dovrà essere integrata da domanda di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004 completa di tutta la documentazione necessaria e della relazione paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005;

In deroga alla previsione di cui alla lett. b) del precedente comma al fine di limitare l'installazione di nuove strutture verticali al servizio della SRB l'Amministrazione autorizza l'installazione di nuovi impianti su strutture in elevazione per impianti di stazione radiobase già esistenti e regolarmente autorizzate

Gli impianti radiobase, realizzati per conto dei gestori della telefonia mobile, sono equiparati agli impianti pubblici necessari all'erogazione di servizi a rete. Sono considerati di modesta entità gli impianti che non risultano rilevanti ai fini della tutela paesaggistica, con riferimento all'ingombro ed alla collocazione rispetto al sito di intervento: quanto al primo aspetto le strutture di sostegno dovranno essere costituite da palo anziché da traliccio; quanto alla collocazione, questa dovrà essere tale da non compromettere con visuali di rilevanza paesaggistica o storica.

La realizzazione dei nuovi elettrodotti o la modifica e/o il potenziamento di quelli esistenti, da autorizzarsi ai sensi delle vigenti normative regionali, devono prevedere l'interramento delle linee all'interno delle zone territoriali omogenee di tipo A, B, C, nonché delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico (aree destinate a standard).

Qualora successivamente all'autorizzazione all'installazione dell'impianto intervenga una modifica del tessuto edilizio circostante (determinato per esempio da una nuova costruzione o sopraelevazione o modifica della copertura) e incidente sulla preventiva valutazione radioprotezionistica, il gestore è tenuto ad acquisire un nuovo parere ARPAV e conseguentemente sarà tenuto ad operare tutti gli eventuali adeguamenti necessari all'impianto.

Nelle aree non soggette a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, i pali a sostegno degli impianti e gli impianti emittenti radiotelevisivi e radiobase per telefonia o stazione radiobase (SRB) sono obbligati alla mimetizzazione cromatica con il paesaggio circostante e soggetti a progettazione architettonica in armonia con il paesaggio e con l'ornato circostante.

Art. 56 Apertura di accessi e strade private

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque, tale da evitare lo sversamento delle stesse sui lotti confinanti nonché sulla pubblica via, ed essere adeguatamente illuminati.

I nuovi accessi carrai ad uso residenziale dovranno essere arretrati dalla sede stradale di almeno m. 5,00 salvo la possibilità di dotarli di apertura automatica a distanza ai sensi del Codice della Strada, nei casi seguenti:

1. quando non vi sia la possibilità di arretramento in quanto la recinzione si trova ad una distanza inferiore a m. 5,00 dall'edificio;
2. quando l'accesso avvenga su spazio scoperto di pregio storico testimoniale e tutelato dalle norme nazionali e locali, per cui la modifica alle recinzioni risulterebbe pregiudizievole per la salvaguardia del bene;
3. quando si tratta di una strada privata a fondo cieco e l'accesso è anteposti a tre lotti successivi edificati;
4. salvo le norme statali gli accessi carrai dovranno avere larghezza minima di m. 3,50 per usi civili e m. 8,00 per usi non residenziali; Potranno essere autorizzate larghezze inferiori solo per situazioni particolari, previo parere degli uffici competenti per la viabilità pubblica che da accesso al lotto oggetto di intervento, riguardanti i soli accessi carrai di edifici esistenti. I nuovi accessi pedonali dovranno avere una larghezza minima pari a m. 0,90 e massima di m.1,80, non dovranno interferire con l'accesso carraio.

L'interferenza tra accessi carrai e pedonali sarà ammessa solo in presenza di adeguati sistemi di sicurezza (automazioni certificate e provviste di collaudo).

Qualora si intervenga su spazi scoperti o sull'immobile (o porzione) presente sul lotto asservito da accessi carrai o pedonali non dimensionati correttamente dalle norme vigenti vi è obbligo di adeguamento se l'intervento edilizio rientra nella tipologia di manutenzione straordinaria o superiore (risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, demolizione senza ricostruzione, nuova edificazione, ecc.).

Tutte le viabilità e gli accessi devono esser privi di barriere architettoniche e prevedere, in presenza di elementi di pericolo (fossati, sbarre ad interdizione della viabilità veicolare, aiuole, cordoli, cambi di pavimentazioni, recinzioni e pali segnaletici), misure a mitigazione del pericolo per le utenze a ridotta mobilità od a diversa abilità.

Art. 57 Difesa del suolo e delle piante in aree di cantiere (parti aeree e radicali)

L'assuntore dei lavori, sia privato od esterno alla P.A. o incaricato a vario titolo, dovrà operare nella predisposizione e nell'esecuzione di tutte le opere di cantiere, assicurando:

- l'esecuzione di scavi in prossimità di alberature pubbliche, previa comunicazione alla Direzione competente, con congruo lasso di tempo in modo da consentire l'effettuazione del sopraluogo e l'eventuale stesura di atti;
- la salvaguardia degli alberi ad alto fusto esistenti all'interno dell'area cantieristica, attraverso un piano di catalogazione, recupero e eventuale trasferimento in altre zone della città;
- l'esecuzione degli scavi occorrenti per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, linee elettriche, telefoniche fognature ecc.), a debita distanza, utilizzando passacavi (nel caso di mancanza di spazio) e precauzioni tali da non danneggiare le radici degli alberi.

Le distanze minime da rispettare per singolo albero ed in funzione della classe di grandezza sono:

singolo albero: Classe di grandezza	distanza
1° grandezza (altezza > 18 m.)	> 4 m.
2° grandezza (altezza tra 12 e 18 m.)	> 3 m.
3° grandezza (altezza < 12 m.)	> 2 m.
Siepi ed arbusti	> 1,5 m.

Nelle aree di cantiere è fatto obbligo di adottare tutti gli accorgimenti utili ad evitare il danneggiamento del suolo e della vegetazione esistente (lesioni alla corteccia e alle radici, rottura di rami, ecc.).

All'interno dell'area di "rispetto" delle alberature dovranno essere rispettati tutti i divieti di cui all'art. "Divieti".

Nelle aree di pertinenza delle piante è altresì vietata ogni variazione del piano di campagna originario.

Il transito di mezzi pesanti e il deposito di materiali all'interno delle aree di pertinenza delle alberature, è autorizzato solo in caso di carenza di spazio ed adottando tutti gli accorgimenti necessari per ridurre al minimo la compattazione (passerelle, grigliati ecc.).

Nel caso di transito abituale e prolungato, l'area di pertinenza utilizzata per il transito di mezzi pesanti, dovrà essere adeguatamente protetta dall'eccessiva costipazione del terreno tramite apposizione di idoneo materiale cuscinetto.

Per la difesa contro i danni meccanici ai fusti ed al suolo, tutti gli alberi isolati, le superfici boscate e cespugliate poste nell'ambito di un cantiere devono essere protette da recinzioni solide che racchiudano le superfici di pertinenza delle piante.

Se per insufficienza di spazio non è possibile l'isolamento dell'intera superficie interessata, le protezioni da mettere in atto devono essere concordate con la Direzione competente.

Rami e branche che interferiscono con la mobilità di cantiere devono essere rialzati o piegati a mezzo di idonee legature protette da materiale cuscinetto.

Al termine dei lavori tali dispositivi dovranno essere rimossi.

Nel caso che i lavori producano presumibile alterazione del normale regime idrico delle alberature, queste dovranno essere convenientemente e costantemente irrigate durante il periodo vegetativo oltreché protette dalle polveri di cantiere.

Nei casi di aree di aree assoggettate alla parte Seconda e/o Terza del D.lgs. n. 42/2004 dovrà comunque essere acquisito il parere favorevole dell'Autorità preposta.

Art. 58 Sistemi precauzionali sulle emissioni inquinanti da cantiere

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti l'emissione di rumori, vibrazioni, polveri, fumi, esalazioni di vario genere ed altro (menzionate e non nel Testo Unico sulla Salute e Sicurezza sul Lavoro D.lgs. n. 81 del 9 aprile 2008), le quali possono costituire significativo e perdurato disturbo alla cittadinanza, ai fabbricati, alla viabilità, alle aree verdi, alla alberature e piantumazioni circostanti il cantiere, dovrà assicurare la verifica delle condizioni lavorative e l'adozione di tutte le prescrizioni stabilite dal decreto

di Valutazione di Impatto Ambientale, in relazione alla componente atmosfera-qualità dell'aria, con l'obiettivo di utilizzare le più idonee procedure di mitigazione di impatto ambientale delle attività di cantiere quali:

1. Riduzione del numero dei mezzi in circolazione, attraverso l'ottimizzazione del carico dei mezzi di trasporto, l'adozione di veicoli di grande capacità, il riutilizzo – ove possibile – del materiale derivante dagli scavi e dalle demolizioni;
2. Barriere antirumore e antipolvere studiate appositamente per le esigenze specifiche del cantiere, ad esempio barriere costituite da pannelli fonoassorbenti e antipolvere, posizionate lungo il perimetro dell'area di intervento man mano che i lavori procedono;
3. Accorgimenti per contenere le emissioni di impianti di betonaggio;
4. Lavaggio delle ruote e della carrozzeria dei mezzi in corrispondenza delle uscite dal cantiere;
5. Copertura dei mezzi destinati a trasporto di materiale di approvvigionamento e di risulta con teli resistenti e impermeabili;
6. Periodica bagnatura delle aree di cantiere con sistemi di nebulizzazione d'acqua attraverso foggion, per favorire il precipitare delle polveri ed evitare che le correnti d'aria le trasportino nelle aree circostanti;
7. Concentrazione delle uscite e degli accessi del cantiere per ridurre al minimo le interferenze con il tessuto residenziale.

TITOLO II NORME IGIENICO SANITARIE

CAPO I Prescrizioni Igienico-Costruttive

Art. 59 Igiene del suolo e del sottosuolo

Prima di intraprendere nuove costruzioni o qualsiasi intervento che incida suolo e sottosuolo 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 vigenti.

È vietato altresì impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni acquitrinosi o utilizzati in precedenza come deposito o raccolta di rifiuti, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dagli enti e organi competenti e comunque nei limiti d'uso da questi imposti.

Qualora l'area sia o sia stata in passato oggetto di:

1. attività produttive insalubri;
2. smaltimenti spontanei ed accertati di materiali inquinanti;
3. attività parzialmente inquinanti ai sensi del D.M. 16/05/89 e s.m.i.;

vi è obbligo di produrre in allegato alla documentazione per l'utilizzo o la trasformazione dell'area stessa, indagine ambientale relativa il suolo, il sottosuolo e le acque sotterranee nelle modalità contemplate dal Testo Unico per l'Ambiente e secondo i requisiti tecnici indicati dal Protocollo operativo di caratterizzazione dei siti di cui alla DGRV n.1732 del 03/10/2013. In caso di superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (csc), le attività di trasformazione dell'area potranno avere corso solo a seguito della conclusione dell'iter procedimentale previsto dall'art. 242 del D.lgs. n. 152/2006 e, qualora sia prevista la bonifica dell'area a seguito della certificazione ex art. 248 del medesimo decreto legislativo, fatte salve le opere approvate nell'ambito del progetto di bonifica in quanto propedeutiche alla bonifica stessa.

Qualora l'area sia ricompresa all'interno di siti potenzialmente contaminati (di interesse nazionale o regionale), è richiesta invece la documentazione attestante l'avvenuto espletamento delle procedure di cui agli artt. 242 e 252 del D.lgs. n. 152/2006, atta a consentire l'utilizzo secondo quanto previsto dall'art. 7 dell'“Accordo di Programma per la Bonifica e la Riqualificazione Ambientale del Sito di Interesse Nazionale di Venezia – Porto Marghera e Aree Limitrofe” del 16/04/2012.

Gli interventi edilizi devono comunque esser compatibili con la bonifica realizzata e non costituire condizione ostativa all'esecuzione del progetto approvato di bonifica della falda qualora in corso o comunque non certificata.

Nelle more dell'espletamento delle procedure e delle attività inerenti la caratterizzazione e la bonifica è consentita la realizzazione di sottoservizi ed infrastrutture di rete avente sviluppo lineare e la manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti ed infrastrutture, quando dette opere siano realizzate secondo modalità non ostative alla bonifica e senza rischi per la salute dei lavoratori e degli altri fruitori dell'area, nonché prioritariamente nel rispetto e nei limiti della normativa sovraordinata al presente Regolamento.



Gli scavi e la gestione dei materiali escavati vanno compiuti nel rispetto delle norme che disciplinano la materia.

Art. 60 Convogliamento delle acque meteoriche

I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento, l'allontanamento delle acque stesse in recapiti noti, da individuare e segnalare al gestore della rete di smaltimento pubblico ai sensi del regolamento di settore.

Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla condotta pubblica devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato e comunque nel rispetto delle prescrizioni date dall'ente competente.

In tutti i 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.

I nuovi insediamenti non dovranno in alcun modo modificare i corsi d'acqua esistenti, tanto meno interdire o ostruire fossati o collettori delle acque meteoriche.

Le aree scoperte pavimentate, private o pubbliche (incluse le aree a parcheggio, piazze, slarghi e relitti di scoperto non edificato o non a verde), devono esser dotate di idonea rete di smaltimento delle acque superficiali/meteoriche.

Per gli immobili edificati e ricadenti in area inclusa nei centri edificati è fatto obbligo di dotare gli scoperti pertinenziali, sprovvisti o con rete di smaltimento acque meteoriche sottodimensionata, di idoneo sistema di convogliamento delle acque superficiali presentando istanza od avvalendosi di procedure autocertificate/comunicazioni edilizie per l'adeguamento entro 120 giorni dall'approvazione del presente Regolamento.

Art. 61 Rete idraulica minore nel territorio di Terraferma

I nuovi edifici nonché gli edifici esistenti devono osservare i disposti previsti dal "Regolamento della rete idraulica minore nel territorio della Terraferma del Comune di Venezia" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 7 ottobre 2013 al quale il presente Regolamento rinvia.

CAPO II Fognature

Art. 62 Prescrizioni realizzative delle reti di collettamento

Le reti interne che convogliano le acque usate devono essere costruite il più possibile corte e rettilinee con materiali impermeabili ed inattaccabili, ovvero adeguatamente protette contro gelo e sovraccarichi ed assestamenti di terreno, devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; i manufatti di depurazione devono essere muniti di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di gronda del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

I materiali utilizzabili per i convogliamenti delle acque reflue devono essere lisci, impermeabili e resistenti all'azione corrosiva dei liquami, nessuna condotta può immettersi in una di diametro minore.

Al fine di consentire una agevole manutenzione è consentita l'installazione di pozzetti d'ispezione, muniti di tappi a tenuta.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalla copertura al suolo mediante apposite tubazioni separate dalla fognatura nera, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a m. 2,00.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti in particolari soluzioni architettoniche.

Art. 63 Rifiuti solidi urbani

Nelle zone dove il servizio di raccolta non venga effettuato con scadenza periodica i fabbricati devono dotarsi di una idonea attrezzatura per la raccolta differenziata dei rifiuti convenientemente ubicata e riparata al fine di non venire meno al pubblico decoro.

Nei nuovi interventi di realizzazione di edifici plurifamiliari deve esser reperito uno spazio adeguato ad uso piazzola ecologica dotata almeno di contenitori per la raccolta differenziata (plastica/metalli, cartacei e

secco), salvo parere del società gestrice la raccolta rifiuti solidi urbani che coordina le localizzazioni dei punti di raccolta.

CAPO III Ambienti interni

Art. 64 Campo di applicazione

Le norme del presente capo si applicano alle nuove costruzioni ed agli interventi di integrale ristrutturazione degli edifici, salvo diversa specifica indicazione nell'articolato successivo.

In ogni caso, qualora si tratti di interventi su edifici esistenti, diversi dalla ristrutturazione, le prescrizioni del presente capo III si intendono rispettate se tali interventi non comportano maggiori difformità rispetto all'esistente purché legittimo ancorché la legittimità derivi da titoli a sanatoria ai sensi della L. n. 47/1985 e successive equivalenti leggi nazionali.

Art. 65 Requisiti alloggi ed inquinamento acustico

Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio.

Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico - sanitari mentre tutte le altre aree e in particolare quelle destinate alla cucina devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.

I requisiti di cui al presente capo, salvo diverse specifiche regolamentazioni e criteri di indirizzo per le singole specifiche si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione per i soli titolari, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili ai locali di abitazione. Per quanto riguarda i locali ad uso produttivo, direzionale e comunque adibito ad attività lavorativa con presenza di personale dipendente, dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla L. n. 81/2008 e s.m.i..

Nessun locale di abitazione, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna.

Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel D.P.C.M. del 5/12/97 e successive modifiche e integrazioni, per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, i rumori di calpestio e da impianti, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che migliorino del 5% i valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto oltreché il rispetto delle normative e linee guida regionali. I requisiti possono esser autocertificati dal tecnico abilitato ed incaricato della progettazione.

Sono fatte salve le disposizioni in materia di clima acustico di cui all'art. 8 della Legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447/1995 e s.m.i. e regolamenti attuativi.

In sede di certificazione di agibilità (sia nella forma espressa/istanza che autocertificata), il proponente dovrà dimostrare/autocertificare il raggiungimento della performace dichiarata in sede di progettazione confermando che il processo di realizzazione/posa si è svolta nel rispetto della progettazione, della buona regola dell'edificare e del risultato indicato dal progetto.

Art. 66 Altezze utili interne

Negli alloggi devono essere garantite le seguenti misure:

- a) l'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo è fissata in un minimo di m. 2,70; per i locali accessori, l'altezza media è riducibile a m. 2,40, ulteriormente riducibile a m. 2,20 per i locali di servizio e va computata dall'altezza minima praticabile e pari a m.1,80;
- b) in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso utilizzabile nell'ambito di un locale abitabile o di servizio non deve essere inferiore a m. 1,50. I locali e le parti dei locali con altezza interna inferiore non possono concorrere a determinare la superficie utile del locale stesso;
- c) per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è computata come la media aritmetica tra il punto d'imposta della saetta ed il colmo della volta stessa, misurati dal pavimento al loro intradosso;
- d) per i solai orizzontali di legno con travature a vista, e sprovviste di controsoffittature, la quota di riferimento per la misurazione dell'altezza utile interna è l'estradosso della travatura portante principale salvo non vi sia una luce netta tra le travature inferiore a cm. 40, in tale ultimo caso la quota di riferimento deve esser individuata nell'intradosso della travatura portante principale; Per le sole ZTO "A" laddove i solai risultino o siano previsti di legno con travature a vista, e sprovviste di controsoffittature, la quota di riferimento per i parametri del presente articolo è da considerarsi l'estradosso della travatura portante

(altrimenti detto intradosso del tavolato), qualora la luce tra le travi portanti sia maggiore della sezione -larghezza della travi stesse;

e) per i solai di copertura di legno valgono le definizioni di cui alla precedente lettera d) con la sola variazione della luce netta tra le travature principali che dovrà esse di almeno cm. 50 per poter riferire, la misurazione dell'altezza utile interna, all'elemento di estradosso delle travi principali.

Fatto salvo il rispetto di normative speciali, i locali destinati ad attività ad usi collettivi avranno un'altezza utile minima di m. 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche ecc.), per le ZTO "A" il parametro dell'altezza utile minima è fissato in m. 2,70.

Eventuali controsoffittature dei locali non possono essere realizzate a una altezza interna inferiore a m. 2,40 e non possono eccedere il 50% della superficie dei locali stessi.

Gli strumenti urbanistici possono prevedere altezze interne inferiori per edifici esistenti da assoggettare a particolare tutela, per le loro caratteristiche storico-testimoniali, architettoniche, tipologiche.

Per gli edifici ad uso residenziale e sottoposti a tutela di P.I. sono ammessi modesti slittamenti (verticali e nei limiti massimi di 30 cm.) dei solai intermedi finalizzati e debitamente motivati con il miglioramento delle complessive condizioni igieniche, di fruibilità e vivibilità dei locali.

Per gli stessi edifici di nuova realizzazione o di ristrutturazione negli insediamenti insulari i piani terra adibiti, utilizzati od utilizzabili a residenze o ad attività economiche e ad usi collettivi, devono porsi a una quota non inferiore a m. 1,60¹ (rispetto lo zero mareografico di Punta della Salute ZMPS corrispondente allo zero della rete altimetrica dello Stato anno 1897).

In caso di edifici che dalla data della costruzione, anteriore all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, abbiano mantenuto sempre la medesima destinazione d'uso, sono consentite altezze dei locali inferiori, nei limiti del rispetto delle condizioni di sicurezza statica, di prevenzione degli incendi e degli infortuni e igiene.

La quota del pavimento delle unità immobiliari esistenti poste al piano terra può essere portata sino a quota pari a m. 1,00 (rispetto allo ZMPS²), qualora venga realizzata una vasca di contenimento dalle acque alte con quota di salvaguardia non inferiore a m. 1,90 (rispetto allo ZMPS), fermo restando che l'intervento deve essere migliorativo delle condizioni complessive esistenti e che in ogni caso non sono consentiti abbassamenti della quota di pavimento ad altezze inferiori alla quota della pavimentazione esterna.

Per eventuali nuove costruzioni in Venezia insulare la quota sul medio mare deve essere di almeno m. 1.60 fermo restando l'obbligo di rispetto alla Legge n. 13 del 1989 e di quanto previsto dal presente regolamento al Capo IV.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico nell'adeguare le quote dei piani terra alla quota rispetto allo ZMPS, dovrà essere verificata l'accessibilità e la possibilità di superare le barriere architettoniche, anche a mezzo di opere provvisoriale qualora non sia altrimenti consentito da apposito parere quadro approvato con delibera di Consiglio Comunale.

Gli obblighi e parametri minimi fissati nel presente articolo riferiti all'aspetto igienico in ragione del fenomeno dell'acqua alta vengono meno in presenza dell'attivazione del sistema M.O.S.E. e dei benefici che a riguardo sono previsti.

Negli interventi di riuso e ristrutturazione nonché manutenzione straordinaria, al fine di incentivare le dotazioni negli edifici residenziali, i servizi igienici aggiuntivi al principale (che dovrà comunque avere altezza minima regolamentare pari ad almeno m. 2,40), potranno esser realizzati con altezza minima pari a m. 2,20.

Art. 67 Superfici minime

I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure, anche negli interventi di ristrutturazione:

- a) superficie di almeno mq. 9,00 per i locali abitabili (camere, stanze, cucine, studi,...), il lato minimo dello spazio destinato al posizionamento del letto nonché degli altri principali elementi di arredo dovrà esser di almeno m. 2,00 riducibile in caso di edifici ricadenti in ZTO "A" e soggetti a qualsiasi ordine di tutela storico-testimoniale;
- b) l'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq 38 se per due persone, per entrambi le tipologie non è

¹Le quote indicate potranno esser aggiornate, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a mezzo dell'Istituzione Centro Previsioni e Segnalazioni Maree (presente sul sito istituzionale dell'Amministrazione Comunale di Venezia), su base decennale ed in base alle variazioni del livello medio mare. Le eventuali variazioni di quote saranno oggetto di specifica variante al presente Regolamento edilizio.

²ZMPS: Zero Mareografico di Punta della Salute.

consentita la destinazione d'uso turistico ricettivo, qualsiasi sia la forma o la modalità gestionale funzionale alla stessa.

c) oltre i due e fino a quattro abitanti deve essere garantita una superficie abitabile di mq 14,00 per ognuno di essi e di mq 10,00 per ciascuno dei successivi;

d) per le attività turistiche ricettive (dalle quali sono escluse le forme di ricettività "strutture complementari" bed and breakfast) le stanze da letto devono avere una superficie di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone, mq. 21,00 per tre persone e di mq. 7,00 per ognuno dei successivi.

La superficie minima dei locali si misura al netto di murature, pilastri, tramezze, sguinci, soglie di porte e finestre.

Art. 68 Dotazione degli alloggi

Gli alloggi ivi compresi quelli utilizzati a forme di ricettività a conduzione familiare (bed and breakfast), ivi compresi quelli oggetto di intervento di ristrutturazione, devono essere dotati dei seguenti locali:

a) stanza di soggiorno non inferiore a di mq. 14,00

b) posto di cottura comunicante con il soggiorno con apertura di m. 1,20 o cucina di mq. 9,00; il posto di cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano, di almeno mq. 14;

c) camera da letto di almeno mq. 9 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone (per ogni persona aggiuntiva si dovranno computare incrementi di superficie pari a mq. 5,00);

d) almeno un locale adibito a servizio igienico dotato di un vaso con doccino, un lavabo, una doccia o una vasca da bagno. In tale eventualità il lavabo può essere collocato nello spazio adibito ad antibagno.

A tutela dei rapporti tra confinanti, per la sola Città Antica e Insulare, nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei vapori di cottura da allontanare mediante idonee e distinte canne di esalazione con espulsione sul tetto dell'edificio;

Laddove non ci siano sistemi di cottura a fiamma libera non vi è obbligo di espulsione dei vapori di cottura, a condizione che vi sia una superficie apribile regolamentare o tecnologia supplementare, compensativa ed idonea al mantenimento dei presupposti igienici.

Nelle nuove costruzioni, ampliamenti o interventi sull'esistente e cambi d'uso, la superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m. 0,90 del pavimento e una superficie di aerazione naturale diretta non inferiore ad 1/8 della superficie in pianta del locale.

Tali requisiti si ritengono soddisfatti qualora le superfici finestrate apribili verticali utili non siano inferiori al 12.5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Sono consentiti arrotondamenti per eccesso nelle Zone Territoriali Omogenee "A" in osservanza la principio di tutela e conservazione del patrimonio storico e testimoniale.

Sono consentite soluzioni progettuali che prevedono di inserire, in aggiunta alle superficie apribili, anche sistemi di ventilazione meccanica bilanciata degli ambienti chiusi consistenti in scambiatori d'aria con recupero di calore, ovvero sistemi di condizionamento con immissione di aria nei locali confinanti ovvero ventilazione incrociata delle unità abitative attraverso sistemi di apertura a ribalta od a vasistas che permettono di assicurare l'aerazione dei locali per periodi di tempo prolungati.

Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione devono essere dotati di adeguato impianto d'illuminazione notturna anche temporizzato.

I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.

Art. 69 Sovraffollamento unità abitative e turistico-ricettive

A) Sovraffollamento unità immobiliari ad uso abitativo.

1. È fatto divieto sovraffollare, anche temporaneamente, i locali ad uso abitativo.

2. Si considera sovraffollamento abitativo il superamento di entrambi i parametri indicati al comma 3 e 5 del presente articolo;

3. costituisce superamento dei parametri igienico-sanitari ed edilizi combinati disposti, di cui agli artt. 67 e 68, nella misura della maggiorazione del 50% del parametro relativo agli abitanti insediabili. Qualora si rilevi il superamento del predetto limite e lo stesso sia configurato dalla presenza di una sola unità-abitante il limite igienico-sanitario a cui riferirsi per l'avvio delle procedure sanzionatorie/repressive deve intendersi maggiorato del 100%.

4. non concorre a definire sovraffollamento abitativo di cui al comma 3, il permanere di residenti nell'ambito di un nucleo familiare o un nucleo familiare di fatto oltre limiti dei parametri igienico ed

edilizi di cui al presente regolamento ma entro le soglie indicate al comma precedente. Non costituisce sovraffollamento la presenza, in aggiunta al nucleo familiare od al nucleo familiare di fatto, di un familiare entro il secondo grado parentela purché anagraficamente residente/domiciliato ovvero l'unità aggiuntiva di personale qualificato all'assistenza infermieristica al servizio dei residenti nell'immobile anche se organizzato e funzionale ad un regime assistenziale di tipo condominiale.

5. costituisce superamento dei parametri igienico sanitari, ai fini del calcolo del sovraffollamento, il superamento dei parametri prescritti dal D.M. del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975 stante il quale il sovraffollamento si calcola considerando tutta la superficie dell'unità immobiliare (limitatamente i locali camere da letto, soggiorno, cucina e servizio igienico ed escludendo quindi tutti gli altri usi di servizio/accessori), secondo la seguente tabella che prevede una superficie minima di mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e di mq. 10 per ciascuno dei successivi:

- alloggio monostanza comprensivo di servizio igienico: mq. 28 per una persona;
- alloggio monostanza o bilocale comprensivo di servizio igienico: mq. 38 per due persone;
- alloggio per 3 persone di mq. 42;
- alloggio per 4 persone di mq. 56;
- alloggio per 5 persone di mq. 66.

B) Sovraffollamento nelle unità immobiliari ad uso turistico ricettivo.

1. È assolutamente vietato il sovraffollamento dei locali ad uso turistico-ricettivo.

2. Si considera sovraffollamento il superamento, anche minimo, dei parametri igienico ed edilizi di cui all'art. 67. Non concorre a definire sovraffollamento l'utilizzo di posti letti aggiuntivi contemplati e regolamentati da normative di settore sovraordinate.

C) Nel caso di accertato sovraffollamento il Sindaco diffida il trasgressore a ripristinare le condizioni igieniche dell'alloggio entro i parametri indicati dal presente regolamento.

D) Nel caso in cui non venga ottemperata la diffida di cui al comma 4°, il Sindaco ordina lo sgombero delle persone e di quanto a tal fine destinato (es. letti e complementi relativi e vari), disponendo altresì l'apposizione dei sigilli dell'unità abitativa o turistico - ricettiva. L'ordinanza viene eseguita previa notifica a colui che ha la materiale disponibilità dell'immobile e contestualmente, se possibile, ed in ogni caso successivamente, anche al proprietario od al titolare di un diritto reale sull'immobile. In caso di reiterato accertato sovraffollamento, ancorché in presenza di una situazione ricondotta ai termini regolamentari, il Sindaco ordina nuovamente lo sgombero, disponendo altresì l'apposizione dei sigilli dell'intera unità immobiliare qualora il fatto si verifichi entro 2 anni dal primo accertamento. La rimozione dei sigilli ed il conseguente riuso dell'immobile potrà avvenire solo a seguito di istanza – da inoltrarsi all'Amministrazione Comunale - del proprietario dell'immobile ed in esito a sopralluogo sul posto per accertare le reali condizioni dell'immobile. Il sopralluogo è eseguito dagli uffici comunali competenti in materia di sicurezza ed igiene.

E) Fatte salve le sanzioni previste da leggi speciali, per il sovraffollamento è previsto il pagamento di sanzione amministrativa nella misura massima prevista dall'art. 7 bis del D.lgs. n. 267/2000 per la proprietà ed in eguale misura per gli utilizzatori. Nel caso di sovraffollamento abitativo della violazione rispondono, in tutte le sedi, gli utilizzatori, nel caso invece di sovraffollamento rilevato presso attività turistico- ricettivo il soggetto responsabile individuato è il gestore-titolare dell'attività turistica.

Art. 70 Dotazioni dei servizi igienici

Tutte le unità immobiliari di nuova costruzione e ad uso diverso dal residenziale devono disporre di almeno un servizio igienico accessibile ed attrezzato per i portatori di disabilità che siano essi addetti o fruitori dell'immobile.

Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:

- a) pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m. 1,80 di regola piastrelate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
- b) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- c) avere accessi possibilmente da corridoi, disimpegni o spazi ove non è praticabile la preparazione dei cibi e comunque non comunicare direttamente con locali adibiti a cucine o angolo cottura;
- d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da cucine o posto cottura o da altri locali di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno.

I locali per uffici di superficie utile fino a 120,00 mq. devono essere dotati almeno di un servizio igienico e comunque di un numero di servizi igienici calcolato in base al numero di addetti secondo quanto previsto dalla Circolare Regione Veneto n. 13/97 e DPR n. 303/156 e loro integrazioni e modifiche.

Negli immobili della Città Antica ed Insulare, è ammessa la collocazione del servizio igienico principale in facciata a condizione che non vi sia percezione esterna dell'uso (serramenti satinati, scarichi a vista, condotte e canalizzazione percepibili in facciata), e che l'immobile non sia soggetto a tutela D.lgs. n. 42/2004 Parte Seconda. Il servizio igienico non principale non dovrà esser collocato in facciata principale.

Art. 71 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

Le scale che collegano più di due piani a servizio di più alloggi compreso il P.T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq. 0,50 per ogni piano, salvo il caso in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione di incendi.

Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq. 0,40 per piano servito.

Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiscono pareti sul vano scala, devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

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

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

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m. 0,90.

Salvo negli edifici esistenti nelle ZTO "A" ed assoggettati a qualsiasi tutela storico-testimoniale è vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini tra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m. 0,40.

La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di m. 1,20 riducibile a m. 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni parziali.

Nei casi di scale interne che collegano i locali di abitazione con cantine, sottotetti, o locali non abitabili, è consentita una larghezza minima di m. 0,80.

I gradini delle scale devono rispettare i seguenti parametri:

- a) alzata massima di cm. 20; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo in casi particolari, per le scale interne, e per progetti di ristrutturazione;
- b) pedata non inferiore a cm. 30 per le scale di uso comune ed a cm. 25 per le altre; la pedata minima è consentita solo in casi particolari, per le scale interne, per progetti di ristrutturazione. Per edifici esistenti nelle ZTO "A" ed assoggettati a qualsiasi tutela storico-testimoniale è consentito il mantenimento dell'elemento scala esistente ancorché non rispettoso delle prescrizioni del presente articolo ovvero sarà ammissibile un nuovo elemento scala – anche sviluppato con pedate a piè d'oca – ancorché non rispettoso delle prescrizioni di cui al presente articolo purché non peggiorativo del preesistente.
- c) il rapporto fra alzata e pedata dovrà preferibilmente rispettare l'equazione $2a + p = 62 - 64$ cm. Sono consentite scale a chiocciola per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune; queste dovranno avere una pedata minima in mezzera di cm. 25 escluse eventuali sovrapposizioni per la larghezza di almeno m. 1,00 per ogni gradino; l'alzata deve osservare gli indici di alzata indicati nel comma precedente.

Le scale a chiocciola – interne alla singola unità immobiliare - che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, etc., o comunque di uno stesso alloggio devono avere un diametro minimo non inferiore a m. 1,20 e pedata minima in mezzera di cm. 15.

Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a m. 0,50 dal piano su cui prospettano dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro e avere altezza dal pavimento di almeno m. 1,00. Per le ringhiere e i parapetti interni all'alloggio privato è sufficiente che questi garantiscano la sicurezza degli abitanti anche senza attenersi ai parametri previsti nel presente comma, comunque obbligatori per gli edifici pubblici e gli spazi collettivi.

In tutti gli immobili con più di tre livelli (fuori terra ed entroterra) deve essere previsto un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini, un ulteriore ascensore deve essere previsto per gli immobili con più di quattordici livelli complessivi (entro terra e fuori terra), l'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente

in materia ed avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di disabilità nonché i loro ausili. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a locali abitabili devono essere attuati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato isolamento acustico.

Per gli edifici esistenti in Città Antica e Insulare sono ammessi ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia interessata, nonché il profilo altimetrico delle coperture; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo, salvo soluzioni compatibili con il tetto.

Per l'isola di Burano, è ammessa la realizzazione di elementi scale nel solo rispetto delle norme di sicurezza ancorché in contrasto con le NTA di piano urbanistico. Il rispetto delle prescrizioni circa il mantenimento della tipologia dell'elemento scale in coerenza con il piano urbanistico costituisce premialità invocabile qualora prevista.

Art. 72 Edifici e locali di uso collettivo, attività ricettive

Per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, le prescrizioni di cui di precedenti articoli possono essere modificate nei limiti seguenti:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale e comunque detto impianto deve possedere i requisiti di cui al punto 9.6 della Circolare Regionale n. 13/97;
- c) deve in ogni caso essere sempre prevista una superficie apribile pari ad almeno 1/10 della superficie in pianta.

Per gli edifici destinati ad uso turistico ricettivo del tipo: collegi, foresterie per convivenza, ecc., dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili ed impermeabili fino all'altezza di m. 2,00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto;
- c1) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di servizi igienici di cui uno attrezzato per disabili qualora:
 - 1) ogni stanza non sia dotata di bagno;
 - 2) non sia soddisfatto il requisito di accessibilità previsto dall'art. 16 del presente regolamento;
- c2) qualora coesistano entrambe le condizioni è necessario che almeno un gruppo di servizi igienici sia presente nel piano o nei piani direttamente adiacenti a quello in cui vengono espletate attività collettive di intrattenimento o di ristorazione (es. sala congressi, sala mensa, refettorio) e questi non possono coincidere con quelli previsti per il personale di servizio;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto.

Nella Città Antica ed Insulare, negli edifici esistenti e di nuova costruzione, costituiti da due o più unità immobiliari ad uso residenziale (aventi unico accesso alle unità immobiliari), è ammessa una sola attività ricettiva diversa dalla tipologia del "Bed and Breakfast" fermo restando il rispetto dei requisiti prescritti dalle NTA di P.I..

Negli edifici costituiti da due o più unità immobiliari ad uso residenziale sono ammesse più unità immobiliari-residenziali che svolgono attività di "Bed and Breakfast" alle seguenti condizioni:

1. non siano tra loro in comunicazione - funzionale o fisica - o poste in continuità diretta da spazi comuni (es. pianerottolo del vano scale);
2. non siano riconducibili alla stessa proprietà/operatore od allo stesso nucleo familiare entro il primo grado di parentela;

È ammessa e non configura attività ricettiva la foresteria funzionale ad attività sociali, educative ed umanitarie svolte anche direttamente da organizzazioni riconosciute dall'Amministrazione Comunale senza fini di lucro e motivate da esigenze delle organizzazioni o dal servizio reso dalle stesse.

Art. 73 Impianti al servizio dell'agricoltura

Fatte salve le specifiche normative in materia di igiene veterinaria derivanti da legislazione nazionale e/o europea, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie

complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; in ogni caso devono essere adeguatamente aerati in relazione al tipo di allevamento.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, per convogliare il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Capo IV – Agibilità degli edifici

Art. 74 Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutata secondo quanto dispone la normativa vigente anche con riferimento alle relative pertinenze, qualora in presenza di un procedimento di bonifica.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente del settore competente con riferimento ai seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro, come stabilito dall'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni.

La graduazione della sanzione, sulla base di apposito atto interno dell'amministrazione, deve avvenire in relazione al ritardo nel tempo di presentazione, ferma restando l'applicazione di quanto previsto dall'art. 16 della legge n. 689/1981 per il pagamento in misura ridotta.

Il certificato di agibilità può esser rilasciato in termini parziali, per una parte dell'immobile e delle aree pertinenziali, alle condizioni poste dalla legislazione vigente, delle sue modifiche ed integrazioni nonché dell'ultimazione, collaudo e consegna, se dovuti, delle parti comuni o condominiali.

4. Gli edifici legittimati da atti espressi dell'A.C. che non siano riconducibili a procedimenti di sanatoria ai sensi della L. n. 47/1985 e successive o da procedure sanzionatorie di mantenimento alternative la demolizione, che non abbiano subito modifiche sono sempre dichiarabili agibili salvo verifica sugli aspetti statici e di sicurezza.

5. Il certificato di agibilità deve riportare (sia nella sua forma di certificazione espressa che in quella autocertificata dal richiedente), in termini espressi e chiari l'uso dell'immobile con particolare riguardo all'uso residenziale ed alla possibilità di utilizzare lo stesso a fini turistici e ricettivi così come regolamentato dal presente regolamento.

Art. 75 Controlli e verifiche

Le modalità di effettuazione dei controlli e delle verifiche sulla sussistenza delle condizioni di sicurezza, di igiene, di salubrità, risparmio degli edifici e degli impianti sono definiti dal Dirigente del Settore competente con propria determinazione.

Tali verifiche sono eseguite a campione da personale tecnico dell'ufficio comunale competente, eventualmente coadiuvato da personale di altre direzioni o Enti esterni, di volta in volta individuato in base alla natura delle verifiche da svolgere.

Le verifiche e i controlli si svolgono secondo le modalità indicate nell'art. 41 del Regolamento sulla semplificazione dei procedimenti della direzione sviluppo del territorio ed edilizia approvato con delib. C.C. n. 120/10.

Art. 76 Disciplina dell'agibilità per gli immobili oggetto di condono edilizio

In caso di edifici oggetto di condono edilizio il procedimento di certificazione di agibilità può avvenire in deroga alle sole disposizioni regolamentari e non anche alle norme di legge primaria. In ogni caso devono essere rispettate le discipline in materia di sicurezza statica, prevenzioni incendi e infortuni.



In caso di edifici condonati ricadenti nella Venezia insulare (disciplinata dalla Legge speciale n. 171/1973), nel centro storico del Lido, in Murano, Burano e altre isole, nonché nel Centro Storico di Mestre, nei centri storici minori della Terraferma e in genere di edifici "classificati" - "codificati" dal P.I. con grado di protezione, sono consentite altezze inferiori e rapporti areoilluminanti diversi, purché la condizione igienico sanitaria complessiva dell'alloggio sia assicurata (anche in relazione al numero degli occupati insediabili), attraverso la sussistenza di una adeguata ventilazione naturale consentita dall'esposizione, dalle dimensioni e tipologie delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione e di deumidificazione adeguati. Il rilascio del provvedimento va in tali casi preceduto da un sopralluogo tecnico degli uffici comunali e spese di sopralluogo a carico del richiedente nella misura di euro 150,00 per ogni unità immobiliare oggetto di certificazione. In via alternativa al sopralluogo/verifica condotto dagli uffici comunali la ditta proprietaria potrà avvalersi di proprio consulente tecnico formalmente incaricato ed abilitato alla professione che dovrà autocertificare i requisiti minimi richiesti. In tale procedura il tecnico che autocertifica interviene nel procedimento ai sensi degli articoli 359 e 481 del C.P.. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'art. 23, comma 1 D.P.R. n. 380/2001 ss.mm.ii., l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

In tutti gli altri edifici condonati, nel caso in cui i parametri stabiliti dal DM del Ministero della Sanità del 1975 sia pure non rispettati pienamente, rispondano comunque ai limiti di una ragionevole tolleranza (nella misura massima 2% dei singoli parametri e limiti), va sempre eseguito un sopralluogo tecnico da parte dell'A.C. con spese di sopralluogo a carico del richiedente nella misura di euro 250,00 per ogni unità immobiliare oggetto di certificazione, volto eventualmente a comprovare attraverso idonea motivazione basata sullo stato del luogo e sull'impiego dei migliori accorgimenti tecnici e impiantistici, la sussistenza di condizioni sufficienti a garantire comunque la presenza di adeguate condizioni di aria e luce e la salubrità complessiva dell'edificio.

Art. 77 Certificato di agibilità per immobili di non recente costruzione

Il rilascio del certificato di agibilità riferito agli immobili costruiti anteriormente all'entrata in del T.U.L.S.S. del 1934, e che non siano mai stati interessati, successivamente a tale data, da interventi edilizi non riconducibili ad adeguamenti edilizi resi obbligatori da norme sopravvenute, presuppone la conformità alle norme vigenti in materia di sicurezza statica, di prevenzione degli incendi e degli infortuni e igiene.

Resta fermo l'obbligo del rispetto degli adempimenti previsti dalle normative di settore in tema di scarichi fognari e di sicurezza degli impianti.

In caso di edifici che dalla data della costruzione, anteriore all'entrata in vigore della legge urbanistica nazionale n. 1150/1942, abbiano mantenuto sempre la medesima destinazione, sono consentite altezze interne dei locali inferiori a quelle prescritte dal vigente regolamento nei limiti del rispetto delle condizioni di sicurezza statica, di prevenzione degli incendi e degli infortuni e igiene, salvo parere contrario dell'Ulss competente.

Art. 78 Dichiarazione di agibilità per gli immobili oggetto di sanzione alternativa alla demolizione ai sensi del DPR n. 380/2001

Nel caso di unità immobiliari oggetto di sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, comminata ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 ss.mm.ii., il certificato di agibilità viene rilasciato previa verifica dell'avvenuto pagamento dell'intera sanzione dovuta da parte del proprietario dell'immobile e/o del responsabile dell'abuso e ferma restando la necessità della sussistenza dei presupposti igienici, sanitari e di sicurezza richiesti dalla normativa vigente e dal presente regolamento.

Art. 79 Dichiarazione di inagibilità

Il Dirigente del competente Settore comunale può dichiarare inagibile un immobile o una parte di esso qualora, ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. n. 380/2001, sia riscontrata l'assenza della sussistenza dei requisiti di sicurezza, igiene e salubrità come peraltro previsto dall'art. 222 del Regio Decreto 27 luglio 1034 n.1265.

2. Sono motivi di igiene e salubrità:

- a) grave carenza di illuminazione naturale;
- b) grave carenza di ventilazione;
- c) assenza o assoluta carenza dei servizi igienici;
- d) assenza o assoluta carenza degli impianti di acqua potabile ove non implementabile;
- e) grave carenza dell'altezza e dimensioni dei locali;



f) grave carenza impiantistica o assenza di impianto di riscaldamento.

3. Sono motivi di sicurezza:

Sussistenza di concreto pericolo di crollo del fabbricato a causa di vetust , vizi di costruzione, o delle caratteristiche meccaniche del suolo.

A seguito di calamit  naturali possono essere dichiarati inagibili singoli fabbricati o parti di essi quando, in conseguenza del danno, sussista concreto pericolo di crollo.

Tale provvedimento viene emesso a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competente, eventualmente anche dopo aver acquisito il parere dell'Azienda Sanitaria Locale.

L'inagibilit  non pu  essere dichiarata quando i vizi riscontrati possono essere eliminati facendo ricorso a lavori di manutenzione straordinaria, ovvero a parziali lavori di risanamento conservativo.

Art. 80 Diffida all'utilizzo

Nel caso di edifici per i quali si ravvisino situazioni di pericolo per persone o cose, comprovate da organi ed Autorit  competenti (Vigili del Fuoco, ARPAV, ecc.), e per i quali tuttavia non vi siano i requisiti per la dichiarazione di inagibilit , l'Amministrazione con motivato provvedimento pu  disporre la diffida all'utilizzo dei locali in assenza di certificato di agibilit .

Analogamente, qualora l'immobile sia utilizzato per un uso diverso da quello certificato nell'agibilit , l'Amministrazione pu  disporre l'utilizzo secondo l'uso congruo certificato.

Art. 81 Agibilit  e subentro in attivit  produttive. Regime transitorio

In caso di subentro nella titolarit  della gestione di strutture produttive esistenti e gi  autorizzate all'entrata in vigore della presente disposizione dal Comune di Venezia e sprovviste di certificato di agibilit , al fine di contemperare le esigenze della produzione delle attivit  economiche stabilmente insediate sul territorio, con le esigenze poste dalle norme del presente regolamento a tutela dell'agibilit  degli edifici costruiti anteriormente all'entrata in vigore del TULSS del 1934 e destinati ad attivit  produttiva conformemente alle norme di piano, si prevede un regime transitorio di subentro attivato, a far data, dalla presentazione dell'istanza/deposito della certificazione di agibilit .

A tale regime di esercizio transitorio potranno accedere anche quegli immobili costruiti anteriormente al 1934 ed utilizzati al medesimo uso, che abbiano subito modeste modifiche edilizie meramente conseguenti a ottemperanza ad altri adempimenti normativi successivamente sopravvenuti (es. adeguamento norme sicurezza, eliminazione barriere architettoniche, ecc.).

Tale regime   volto a consentire l'adeguamento necessario di tali strutture alle norme igieniche, sanitarie, di sicurezza e di certificazione impiantistica secondo le disposizioni vigenti.

In particolare, entro sei mesi dalla presentazione della domanda di subentro nella titolarit  della struttura produttiva, l'interessato deve provvedere a dotarsi di tutti i requisiti, documentazione necessarie e titoli volti ad ottenere, anche in forma autodichiarata ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 30 della L. n. 98/2013, il certificato di agibilit . A tal fine l'istanza o l'autocertificazione per l'ottenimento della certificazione di agibilit  andr  inoltrata all'A.C. preventivamente il deposito della SCIA od altra istanza commerciale e nella stessa richiamata.

Nelle more del rilascio e/o del conseguimento della predetta agibilit  e ferma restando la sussistenza degli altri requisiti richiesti dalla competente Direzione Commercio,   consentito un esercizio provvisorio dell'attivit .

Non sono replicabili o reinvocabili i periodi di esercizio provvisorio su medesime unit  immobiliari ancorch  modificate minimamente.

Dal regime transitorio di cui sopra sono esclusi gli scarichi reflui di cui alla L. n. 206/95.

TITOLO III VIGILANZA E SANZIONI

Art. 82 Vigilanza

L'Amministrazione comunale esercita la vigilanza sull'attivit  urbanistica ed edilizia ai sensi della disciplina urbanistica vigente, secondo le modalit  ritenute pi  opportune riservandosi di procedere a fronte di esposti/segnalazioni anonimi od indicanti riferimenti non reali.



In caso di segnalazione/esposto su immobile già interessato da precedenti verifiche tecniche condotte della P.A., senza che le verifiche abbiano evidenziato situazioni di illegalità, ed attivate dal medesimo soggetto di controparte l'ufficio può non procedere invocando il contenimento delle spese pubbliche. Qualora il cittadino, rivolga istanza alla direzione sportello unico di ulteriore verifica di legittimità su immobile già verificato e ritenuto conforme alle norme, il cittadino si accolla le spese di sopralluogo ed amministrative nella misura stabilita da apposita delibera di Giunta Comunale.

Art. 83 Sanzioni per violazioni del Regolamento edilizio

Le violazioni delle prescrizioni contenute nel presente regolamento comportano, ai sensi dell'art. 7 bis del D.lgs. n. 267/2000, oltreché l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa statale e regionale, altresì l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria così come determinata da apposita Delibera di Giunta Comunale.

Fatte salve le sanzioni di cui al precedente comma, ove l'applicazione del presente regolamento comporti l'esecuzione di opere od attività, il Dirigente del Servizio intima al proprietario del bene la realizzazione delle stesse, in modo che lo stato dei luoghi sia conforme alle prescrizioni regolamentari, entro un termine congruo; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività possono essere eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.

ALLEGATO A

Art. 1 Documentazione da allegare ai progetti relativi ad interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione totale o comunque pesante (art. 10 lett. c D.P.R. 380/2001). [4 copie]

I progetti relativi ad interventi di nuova costruzione, ampliamento anche in sopraelevazione, ristrutturazione totale o comunque pesante, anche nei casi in cui il rilascio del titolo edilizio ha luogo a seguito di deposito di dichiarazione di inizio attività (D.I.A) alternativa al Permesso di Costruire e DIA Piano Casa, dovranno essere corredati dalla documentazione richiesta dalla normativa vigente e comunque necessaria a consentire la corretta identificazione degli elementi progettuali.

a) I progetti, redatti da professionisti espressamente abilitati, dovranno pertanto essere corredati dalla seguente documentazione:

1. estratto catastale di mappa aggiornato (anche in copia) con evidenziata l'area oggetto di intervento (per la terraferma va fatto riferimento al catasto terreni), visura catastale aggiornata, schede catastali NCEU per gli edifici esistenti; nella planimetria dovranno essere individuati: il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento, nonché degli altri fabbricati esistenti, con indicato, con campitura in colore trasparente ma indelebile, il loro lotto di pertinenza.

2. estratto dello strumento urbanistico generale vigente alla scala esistente e della eventuale variante, e, ove esiste, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con l'esatta ubicazione del lotto interessato;

3. planimetria/e quotata/e d'insieme (scala 1:200 o superiore) con l'indicazione di:

- dimensioni del lotto oggetto di intervento;
- quota zero (è la quota media del colmo della strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti al lotto o, in mancanza, di quelle da cui il lotto stesso ha accesso carrabile o pedonale), o quota colmo strada di accesso al lotto);
- punti cardinali;
- strade con la relativa toponomastica e ampiezza (la planimetria dovrà essere estesa fino a comprendere la viabilità pubblica di accesso al lotto);
- posizione e sagome dei fabbricati esistenti (interni ed esterni al lotto) ed in progetto con precisate tutte le altezze, le pareti finestrate e le eventuali pareti cieche;
- quote altimetriche, esistenti e di progetto, del terreno e degli spazi esterni al fabbricato riferite alla quota zero; distacchi del fabbricato in progetto dalla sede stradale, dai confini e dagli edifici confinanti (qualora il lotto sia interessato da zone territoriali omogenee di tipo F dovrà essere indicata anche la distanza dal limite di tale zona);
- eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
- le aree a parcheggio pubblico e privato;
- la sagoma di eventuali parcheggi o accessori interrati;
- le superfici permeabili e drenanti;
- il trattamento di massima del suolo non edificato all'interno del lotto;
- le principali urbanizzazioni esistenti (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione), ove necessario;
- la posizione della recinzione in progetto o esistente;
- l'ubicazione dei passi carrai e degli ingressi pedonali.
- Rilevamento eventuali manufatti esistenti sul lotto opportunamente dimensionati, lunghezza, larghezza, altezza, suoi distacchi da fabbricati, confini e strade.
- La planimetria dovrà essere estesa ai lotti confinanti all'area oggetto di intervento rilevando le sagome dei manufatti ed edifici presenti, pareti finestrate o cieche, loro altezze e n. di piani, distanze dai confini e dall'edificio o manufatto oggetto di intervento, allineamenti, rispetti DM 1444/1968 e quant'altro utile al buon esito dell'istanza.

4. rilievo quotato degli edifici esistenti nel lotto oggetto di intervento con indicazione delle altezze e delle destinazioni d'uso (scala 1:200 – 1:100 o superiore a seconda delle dimensioni del lotto)

5. elaborati con dimostrazione grafica di tutti i calcoli planivolumetrici (che dovranno essere riportati sulle tavole) per la verifica della conformità con gli indici del piano regolatore vigente e della eventuale variante;

6. piante dei vari piani (scala 1:100 o superiore) con l'indicazione delle quote planimetriche e altimetriche. In tutte le piante dovranno essere altresì indicate le linee di sezione, le superfici e la destinazione dei diversi locali, la superficie aeroilluminante con la verifica di quanto previsto dalle norme e regolamenti vigenti, le diverse unità immobiliari;

7. sezioni (scala 1:100 o superiore) trasversali e longitudinali per ciascun corpo di fabbrica collocate in punti significativi con la quotatura delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra delle linee di gronda e delle altezze necessarie per la verifica degli indici urbanistico - edilizi;

8. prospetti dell'opera progettata (scala 1:100 o superiore). Nei prospetti dovrà essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore (nel caso di opere che interessino porzione di edifici in linea o a cortina, sarà sufficiente la rappresentazione di parte dei prospetti adiacenti, tracciata a semplice contorno, integrata da documentazione fotografica che comprenda le facciate laterali a quella d'intervento);

9. tavola parametrica di confronto (comparativa) delle piante, dei prospetti e delle sezioni con evidenziati gli interventi mediante idonea colorazione (giallo per le demolizioni e rosso per le costruzioni), in caso di varianti o modifiche a fabbricati esistenti;

10. planimetria (scala 1:200 o superiore) con indicazione della rete di fognatura interna completa di pozzetti di raccordo e condensa grassi, dimensionamento delle eventuali fosse settiche, fino al punto di immissione nella rete pubblica; eventuali impianti di laminazione delle acque meteoriche, vasche o bacini di raccolta delle acque;

11. planimetria (scala 1:200 o superiore) con indicate tutte le opere di urbanizzazione in progetto (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione, acqua, metano) e relativo computo metrico estimativo nonché progetto di massima dello standard a verde, eventualmente richiesto, con indicati i tipi di essenza da piantumare;

12. un rendering oppure una assonometria o prospettiva in scala adeguata qualora per la complessità dell'intervento si richieda una visione di insieme del/i fabbricato/i in progetto;

13. pianta, prospetti e sezione della recinzione in scala non inferiore a 1:200 – dettagli in scala 1:50 - 1:20 ;

14. piante e documentazione dell'intervento in progetto con dimostrazione del soddisfacimento delle prescrizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative stesse.

15. Relazione descrittiva dell'intervento. Nel caso di interventi su edifici di valore storico o testimoniale la relazione dovrà descrivere, con riferimento ai grafici presentati, le caratteristiche dell'impianto originario del fabbricato e le dinamiche evolutive che hanno portato alla situazione esistente, con eventuale corredo di disegni e documenti storici, nonché, per quanto riguarda il progetto di trasformazione, le metodologie e tecniche di intervento e l'uso dei materiali; (vedasi anche punto 34)

16. titolo di proprietà o titolo equivalente ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e delle norme civilistiche. Nel caso di richiesta contestuale di atti di assenso al titolo edilizio richiesto allegare tutta la documentazione secondo la modulistica richiesta appositamente dagli Enti, Servizi ed Uffici interessati;

17.Eventuali pareri preventivi richiesti e/o rilasciati ovvero indicazione dei relativi estremi;

18. Rilievo fotografico a colori formato minimo cm. 10 per 15 del fabbricato o dell'area di intervento e del suo contesto (con la sola esclusione degli interventi di ristrutturazione interna) comprese le eventuali alberature esistenti, nonché planimetria generale con riferimento ai punti di ripresa;

19. Eventuale parere dell'Autorità preposta nei casi di aree e/o edifici assoggettati alla Parte Seconda del D.lgs. n.42/2004 (o copia della domanda debitamente protocollata che dimostri la maturazione del silenzio-assenso);

20. Eventuale nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure visto sul progetto da parte dello stesso Comando provinciale, oppure dichiarazione sostitutiva del progettista attestante che le opere progettate non sono assoggettate al suddetto nulla osta (in caso di parere obbligatorio ai sensi della vigente normativa impegnativa alla presentazione prima del ritiro del provvedimento edilizio);

21. Autorizzazione alla formazione di accessi per le aree prospicienti strade di tipo sovracomunale;

22. Atto unilaterale d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in progetto, relativo computo metrico estimativo e relativa polizza fideiussoria – in particolare il computo metrico estimativo deve essere redatto in conformità al vigente capitolato speciale di appalto del Comune di Venezia, distinto per opere di urbanizzazione 1^a e 2^a in relazione ad aree di intervento delimitate in base alla dislocazione o alla previsione di un asservimento o cessione pubblica .Il capitolato usato (a misura) deve essere indicato sul frontespizio e deve essere quello vigente.

All'interno delle aree le opere devono essere suddivise in:

- Opere stradali



- Fognature Nere
- Fognature Bianche
- Opere di Invarianza
- Illuminazione
- Opere a Verde;

Le opere di nuova urbanizzazione devono essere accompagnate da apposita planimetria della segnaletica stradale verticale ed orizzontale, posizione delle isole ecologiche di pertinenza dell'intervento, cabina enel, posizionamento delle rastrelliere per le biciclette e cestini portarifiuti, impianto idrico antincendio con posizionamento idranti stradali a colonna fuoriterra collegati alla rete idrica (in accordo con Veritas spa e VV.FF.) con progetto redatto in formato digitale file *Shape* (con coordinate specificate) .

Elaborati necessari per Convenzione Urbanistica:

- Relazione illustrativa con richiamo atti legittimanti l'esistente
- Computo metrico estimativo OO.UU.
- TAV. 1 assetto Normativo – Vincoli ed Assetto Proprietà 1:2000
- Estratto catastale + estratto P.I. + perimetro area intervento
- TAV.2. Stato di fatto 1:500 –1:200
- Perimetro ambito di intervento
- Sup. Territoriale da rilievo
- mq.SP esistente mq. costruzioni e manufatti esistenti e sue destinazioni
- Uso del suolo
- Essenze arboree
- Recinzioni
- Vincoli di ogni ordine e grado
- planimetria movimentazione mezzi di cantiere e percorsi alternativi
- analisi flussi di traffico per ufficio mobilità

TAV. 3 Progetto – Zonizzazione 1:500 – 1:200

- Perimetro ambito di intervento
- Limite di inviluppo massimo della nuova edificazione in ampliamento
- SP in ampliamento mq.
- Standard parcheggio pubblico o asservito mq.
- Standard a verde pubblico o asservito mq.
- Recinzioni e accessi carrai e pedonali
- Sezioni e prospetti opere di urbanizzazione
- Reti tecnologiche(fognatura, illuminazione pubblica)
- Essenze arboree (specificare tipo e sesto d'impianto)
- Percorsi pedonali
- Assetto Patrimoniale delle aree
- L'elaborato dovrà indicare con una campitura le aree in cessione e/o assoggettate a servitù perpetua di uso pubblico

23. Documentazione richiesta per il contenimento dei consumi energetici (in caso di provvedimento edilizio impegnativa alla presentazione prima dell'inizio dei lavori – contestualmente al deposito nei casi di D.I.A. /S.C.I.A./ C.I.L.A. con inizio dei lavori immediato e comunque entro 30 gg dalla protocollazione per le denunce-segnalazioni-comunicazioni con inizio differito); La relazione tecnica di cui all'art. 28 della L. n. 10/1991 non deve essere presentata solo nel caso di sostituzione di generatori di calore in cui la potenza nominale al focolare sia inferiore a 50kW e pompe di calore con potenza < 15 kW.

In conformità al D.lgs. 192/2005 come modificato ed integrato dalla L. n.90/2013 per le nuove costruzioni, ristrutturazioni edilizie importanti e riqualificazioni energetiche il proprietario deve depositare il progetto e la relazione tecnica ai sensi della L.10/1991 art. 28 – Il progettista, o comunque un soggetto abilitato, deve redigere l'attestato di qualificazione energetica – il costruttore sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente (prima del certificato di agibilità) deve produrre l'attestato di prestazione energetica seguendo le procedure di legge – il Direttore dei Lavori a fine lavori deve asseverare la conformità delle opere realizzate al progetto ed alla relazione tecnica di deposito di cui sopra nonché l'attestato di qualificazione.

Nei casi di deroga normativa appositamente richiesta, documentazione ai sensi art. 14 c. 6 e 7 del D.lgs. n. 102/2014 ed art. 5 comma 9 *ter* D.P.R. 412/1993;

24. Dichiarazione sostitutiva del progettista che gli impianti da realizzare non richiedono progetto ai sensi della normativa vigente o che in caso di adeguamento impiantistico esistente l'intervento impiantistico è inferiore al 10%, oppure impegnativa a depositare il progetto prima dell'inizio dei lavori;

25. Relazione sull'abbattimento dell'impatto acustico e sui requisiti acustici passivi degli edifici nei casi previsti dalla legislazione vigente;

26. Prospetto di autodeterminazione del contributo di concessione e tabella per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione compilata nel modo previsto dalle norme vigenti, ovvero computo metrico estimativo (anche in caso di D.I.A / S.C.I.A soggetta a contributo, relativa quietanza di pagamento). In particolare il computo metrico estimativo deve essere suddiviso in base alle destinazioni d'uso di progetto individuando chiaramente il relativo di costruzione ;

27. Modello Istat ai fini della rilevazione statistica dell'attività edilizia;

28. Copia di eventuali convenzioni tra proprietà confinanti debitamente registrate e trascritte nonché copia di convenzioni eventualmente previste dalle norme vigenti (ovvero relative certificazioni notarili);

29. Studio di incidenza ambientale per tutti i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) individuati dal D.M. dell'Ambiente 3 Aprile 2000 o dichiarazione di non incidenza ambientale redatta secondo le normative vigenti;

30. Nel caso di impianti di illuminazione esterna di cui alla Legge Regionale 7 agosto 2009, n. 17 ("Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici") il progetto illuminotecnico di cui all'art. 7 della suddetta L.R..

31. Parere Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC) od in alternativa autocertificazione di conformità redatta e sottoscritta da tecnico abilitato che attesti la conformità della progettazione ai vincoli prescritti dal Codice della Navigazione (art. 707 comma 1), in relazione agli impianti aeroportuali;

32. Misure di sicurezza, preventive e protettive per lavori in quota nei casi di interventi di nuova costruzione o su edifici esistenti per i quali è necessario presentare istanza di permesso di Costruire/D.I.A. o S.C.I.A. che riguardano opere la cui manutenzione richieda l'accesso su coperture o pareti esterne ed espone l'operatore al rischio di caduta da una quota posta ad altezza superiore a 2 m rispetto al piano calpestabile.

33. Planimetria schema fognario stato attuale e di progetto opportunamente quotata (scala 1:200 o superiore) con l'indicazione delle condotte acque nere, saponate e pluviali, pozzetti, fosse, condense grassi, baffo di collegamento alla rete pubblica, posizionamento del collettore stradale ovvero autorizzazione alla subirrigazione rilasciata dall'ufficio Ambiente, eventuale vasca o bacino di laminazione delle acque meteoriche .

34. Nel caso di interventi su edifici in Centro Storico o di valore storico o testimoniale con intervento codificato e loro pertinenze è richiesta la seguente ulteriore documentazione:

- Relazione Tecnica illustrativa che, con riferimento ai grafici presentati, descriva le caratteristiche dell'impianto originario del fabbricato e le dinamiche evolutive che hanno portato alla situazione esistente, con eventuale corredo di disegni e documenti storici, nonché, per quanto riguarda il progetto di trasformazione, le metodologie e tecniche di intervento e l'uso dei materiali;
- Per le piante (in scala 1:50): indicazione delle orditure dei solai, dei tipi di pavimentazione e degli elementi di finitura tipologici quali gradini, soglie e simili, nonché del tipo di materiale;
- Per i prospetti e sezioni (in scala 1:50): indicazione delle strutture murarie e degli elementi di finitura quali rivestimenti, davanzali, infissi ringhiere e simili, nonché dei relativi materiali e colori;
- Per gli spazi scoperti: indicazione delle pavimentazioni, degli elementi di delimitazione perimetrale, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, nonché dei materiali e dei colori, oltre che della eventuale sistemazione a verde proposta nel rispetto delle norme previste dal regolamento del verde;
- Rilievi in scala adeguata all'oggetto, di norma 1:20, dei particolari architettonici, costruttivi e decorativi, quali cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, elementi in legno o in ferro e, per gli spazi esterni, portoni, esedre, fontane, scale e simili, alberature, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e dei colori; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica;
- Schema dell'impianto fognario esistente e di progetto in scala adeguata 1:200 – 1:100 o quantomeno di quello ipotizzato, con particolare riferimento alla colonna di scarico, all'eventuale posizionamento dei pozzetti di intercettazione (mai all'interno degli edifici), della fossa settica e del punto di consegna, al collettore comunale o rio, qualora l'insediamento comporti un maggior carico abitativo.

35. documentazione adattabilità/visitabilità/accessibilità ai sensi D.M. 236/89 e L. n. 13/1989:

- Se la destinazione d'uso implica l'apertura al pubblico dimostrazione della accessibilità con opportuni grafici e relazione a firma del progettista ai sensi art. 82 c. 3 DPR 380/2001 estesa anche agli esterni .
- Accessibilità Equivalente su immobili notificati o codificati (art. 4 all.B DGRV 1428 del 6.9.2011)
- In caso di apertura al pubblico con visitabilità opportuni grafici e relazione a firma del progettista ai sensi DM 236/89 con dimostrazione di accesso del diversamente abile allo spazio di relazione ed almeno ad un bagno
- Visitabilità condizionata su immobili esistenti aperti al pubblico non sottoposti a ristrutturazione (art. 5.7 D.P.R. n. 236/89)

In caso di adattabilità dichiarazione del tecnico con relazione e grafico dimostrante la futura accessibilità ai sensi art. 77 D.P.R. 380/2001, DM 236/89 ed art. 1 L. n. 13/89;

In caso di opere richieste da soggetti portatori di disabilità: Certificazione medica rilasciata dall'ULSS attestante la situazione di disabilità, ai sensi art. 3, c. 3, della L. 104/1992, o equivalente certificazione medica ai sensi del c. 3 dell'art. 94 della L. n. 289/2002 già rilasciata o in attesa di rilascio, relativa alla persona ivi residente.

In caso di deroghe alla normativa per eccezionali motivi bisogna dimostrare con la dovuta e necessaria documentazione tecnica l'impossibilità di alternative richiamando quanto previsto dagli articoli 27-28-29 all. B DGRV 1428 del 6.9.2011 per l'attivazione delle procedure ivi contenute.

36. relazione geologica e relazione geotecnica rif. DM 11.3.1988 per nuova costruzione o ampliamento anche in sopraelevazione da depositare prima dell'inizio dei lavori, ovvero contestualmente a DIA *Piano Casa* o DIA/SCIA con inizio lavori immediato e intervento interessante il suolo:

- Relazione geologica (geologo abilitato) e geotecnica (ingegnere o architetto) riguardante le caratteristiche dei terreni interessati dall'intervento

Oppure:

- Relazione geotecnica a firma del progettista abilitato che motivi l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate, anche qualora, trattandosi di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, che ricadono in ambiti urbani già noti, siano omessi i rilievi geognostici ed i calcoli geotecnici giacchè si dichiara medesime caratteristiche di terreno e fondazione degli edifici limitrofi .

La relazione verrà presentata a inizio lavori (dichiarazione autocertificata del progettista)

36 bis. Esiti dell'indagine ambientale relativa il suolo, il sottosuolo e le acque sotterranee, preventivamente concordata con gli uffici preposti alle bonifiche della Direzione Ambiente, e redatta, condotta e restituita nelle modalità contemplate dal Testo Unico per l'Ambiente e secondo i requisiti tecnici indicati dal Protocollo operativo di caratterizzazione dei siti di cui alla DGRV n. 1732 del 03/10/2013. All'esito delle indagini, in caso di superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC): verbale della Conferenza di Servizi di cui all'art. 242 del D.lgs.152/06 che esclude l'area dall'obbligo di bonifica, ovvero che approva il progetto di bonifica per le matrici ambientali contaminate. In quest'ultimo caso, al fine dell'inizio dei lavori: certificazione di avvenuta bonifica dei suoli ex art. 248 del D.lgs.152/06 e dichiarazione asseverata che gli interventi edilizi non costituiscono condizione ostativa all'esecuzione del progetto di bonifica della falda approvato, qualora in corso o comunque non certificata.

Qualora l'area sia invece ricompresa all'interno di siti potenzialmente contaminati (di interesse nazionale o regionale): documentazione attestante l'avvenuto espletamento delle procedure di cui agli artt. 242 e 252 del D.lgs.152/06, atto a consentirne l'utilizzo secondo quanto previsto dall'art. 7 dell'Accordo di Programma per la Bonifica e la Riqualficazione Ambientale del Sito di Interesse Nazionale di Venezia – Porto Marghera e Aree Limitrofe” del 16/04/2012.

37. Relazione agronomica a firma di un tecnico dottore agronomo o perito agricolo abilitato per interventi di nuova costruzione e ampliamento edifici rurali necessari alla conduzione del fondo;

38. Autodeterminazione monetizzazione standards.

39. Valutazione di compatibilità idraulica (V.C.I.) e relativi elaborati grafici redatti, da un professionista abilitato, in ottemperanza all'ordinanza n. 3 del 22/01/2008 (Bur n. 10 del 01/02/2008) del Commissario ovvero Parere Consortile nei casi specifici.

40. Deposito del progetto o schemi impiantistici nei casi di nuova installazione, trasformazione e ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 del Decreto Ministeriale n. 37 del 22.01.2008 a firma di progettista abilitato (art. 5 comma 2) o del referente responsabile tecnico (art. 7 comma 2) a seconda del superamento o meno dei limiti o soglie di cui all'art. 5 del Decreto 37/08;

b) Autocertificazioni del tecnico progettista abilitato ed autocertificazioni del committente/proprietà.

A completamento della documentazione utile per la presentazione del progetto si dovrà produrre la seguente documentazione costituita da autocertificazioni, redatte dal tecnico progettista abilitato o dal committente, in forma disgiunta (quando ad autocertificare particolari profili normativi si rende necessario un tecnico abilitato diverso dal progettista edilizio) od unica (ad integrazione di tutti i profili), ed in ogni caso, sempre differenziata tra tecnico abilitato e committente/proprietario:

1. autocertificazione del progettista relativa:

a) alla conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati. Il progettista può altresì asseverare la conformità dello stato di fatto agli atti abilitativi esistenti presso gli archivi del Comune;

b) alla conformità alla normativa urbanistico - edilizia e costruttiva;

c) alla rispondenza del progetto ai pareri vincolanti già acquisiti ed ai dati indicati nell'allegata modulistica;

2. autocertificazione del progettista, ai sensi dell'art.1 comma 4 della Legge 13/1989, di conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche. Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui successivo art. 11, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione. Detta autocertificazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili;

3. autocertificazione del progettista di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica di tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali; in alternativa eventuale parere igienico-sanitario richiesto direttamente dall'interessato all'Asl, oppure relazione tecnico-sanitaria secondo il modello richiesto dalla Asl;

4. autocertificazione del progettista relativa alla prestazionalità energetica del fabbricato ed alla rispondenza delle normative vigenti a cui si riferisce la progettazione (normative a vigenza programmata, es. piano casa regionale ed atti deliberativi comunali conseguenti), ed all'impegno di assolvere gli obblighi successivi (dichiarazioni di conformità esecutiva da rendersi a carico del tecnico direttore dei lavori, costi per validazione risultato – demandati a strutture tecniche specialistiche pubbliche individuate dall'Amministrazione Comunale – es. AGIRE-).

5. autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento (modifica introdotta dal comma 5 art. 5 L. 106/2011 legge sviluppo).

6. autocertificazione della proprietà con riferimento all'esistenza di pratiche edilizie precedenti in caso di interventi su fabbricati esistenti con l'indicazione dei relativi estremi (data e numero di concessione o autorizzazione, anche in sanatoria, data di presentazione della denuncia di inizio dell'attività) ovvero riferimento a piani attuativi approvati e relative convenzioni;

7. autocertificazione della proprietà con la quale si attesti l'insussistenza, di procedimenti edilizi ordinari, in sanatoria, di sanzione alternativa alla demolizione (art. 34 DPR n. 380/2001), di acquisizione degli immobili (art. 31 DPR 380/2001) o di contenziosi pendenti o definiti contro la pubblica amministrazione o soggetti terzi che rivestano rilevanza istruttoria per il procedimento in corso.

Nel caso di sussistenza dei procedimenti suindicati devono essere forniti, in forma autocertificata, gli estremi identificativi.

Tutti gli elaborati dovranno essere sottoscritti dalla proprietà e dal progettista nonché, prima dell'inizio dei lavori, in caso di domanda volta al rilascio di un provvedimento edilizio, dal direttore dei lavori se diverso dal progettista incaricato e dall'impresa esecutrice delle opere.

Art. 2 Documentazione da allegare a progetti relativi ad immobili esistenti diversi da quelli previsti dall'art. 6 (manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia per demolizione e ricostruzione).[2 copie]

I progetti relativi agli interventi diversi da quelli di cui al precedente art. 6 ed in particolare gli interventi di manutenzione ordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia per demolizione e ricostruzione, dovranno essere corredati dalla documentazione prescritta dalla normativa vigente oltre che da quanto necessario a consentire la corretta identificazione degli elementi progettuali.

a) I progetti, redatti da professionisti espressamente abilitati, dovranno pertanto essere corredati dalla seguente documentazione:

1. relazione descrittiva dell'intervento, nel caso di interventi su edifici di valore storico o testimoniale la relazione dovrà descrivere, con riferimento ai grafici presentati, le caratteristiche dell'impianto originario del fabbricato, con eventuale corredo di disegni e documenti storici, nonché, per quanto riguarda il progetto di trasformazione, le metodologie e tecniche di intervento e l'uso dei materiali;
2. titolo di proprietà o titolo equivalente ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e delle norme civilistiche;

3. estratto catastale di mappa con evidenziata l'area oggetto di intervento;
4. estratto dello strumento urbanistico generale vigente alla scala esistente e, ove esiste, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con l'esatta ubicazione dell'immobile o del lotto interessato;
5. eventuali pareri preventivi richiesti e/o rilasciati ovvero indicazione dei relativi estremi;
6. rilievo fotografico a colori formato minimo cm. 10 per 15 del fabbricato o dell'area di intervento e del suo contesto (con la sola esclusione degli interventi per opere interne qualora non interessanti edifici di valore storico o testimoniale) comprese le eventuali alberature esistenti;
7. eventuale parere dell'Autorità preposta nei casi di aree e/o edifici assoggettati alla Parte Seconda del D.lgs. n. 42/2004;
8. elaborati grafici quotati firmati dal dichiarante e dal progettista illustrativi dell'intervento, comprensivi di piante, prospetti e sezioni, con il confronto tra situazione esistente o approvata, in progetto e sovrapposizione evidenziando gli interventi mediante idonea colorazione (giallo per le demolizioni, rosso per le costruzioni) e indicando la destinazione d'uso, la superficie e il rapporto aeroilluminante per ogni vano;
9. prospetto di autodeterminazione del contributo di concessione e tabella per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione compilata nel modo previsto dalle norme vigenti, ovvero computo metrico estimativo (in caso di denuncia di inizio dell'attività soggetta a contributo, con relativa quietanza di pagamento).
10. Nel caso di interventi su edifici di valore storico o testimoniale e loro pertinenze, è richiesta la seguente ulteriore documentazione, con particolare riferimento ai centri storici:
 - Per le piante: indicazione delle orditure dei solai, dei tipi di pavimentazione e degli elementi di finitura tipologici quali gradini, soglie e simili, nonché del tipo di materiale – scala 1:50;
 - Per i prospetti: indicazione delle strutture murarie e degli elementi di finitura quali rivestimenti, davanzali, infissi ringhiere e simili, nonché dei relativi materiali e colori – scala 1:50;
 - Per gli spazi scoperti: indicazione delle pavimentazioni, degli elementi di delimitazione perimetrale, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, nonché dei materiali e dei colori, oltre che della eventuale sistemazione a verde proposta nel rispetto delle norme previste dal regolamento del verde;
 - Rilievi in scala adeguata all'oggetto, di norma 1:20, dei particolari architettonici, costruttivi e decorativi, quali cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, elementi in legno o in ferro e, per gli spazi esterni, portoni, esedre, fontane, scale e simili, alberature, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e dei colori; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica;
 - Schema dell'impianto fognario esistente e di progetto, con particolare riferimento alla colonna di scarico, all'eventuale posizionamento dei pozzetti di intercettazione (mai all'interno degli edifici), della fossa settica e del punto di consegna, al collettore comunale o rio, qualora l'insediamento comporti un maggior carico abitativo.
 - Deposito del progetto o schemi impiantistici nei casi di nuova installazione, trasformazione e ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 del Decreto Ministeriale n. 37 del 22.01.2008 a firma di progettista abilitato (art. 5 comma 2) o del referente responsabile tecnico (art. 7 comma 2) a seconda del superamento o meno dei limiti o soglie di cui all'art. 5 del Decreto 37/08;

b) Autocertificazioni del tecnico progettista abilitato ed autocertificazioni del committente/proprietà.

A completamento della documentazione utile per la presentazione del progetto si dovrà produrre la seguente documentazione costituita da autocertificazioni, redatte del tecnico progettista abilitato o del committente, in forma disgiunta (quando ad autocertificare particolari profili normativi si rende necessario un tecnico abilitato diverso dal progettista edilizio) od unica (ad integrazione di tutti i profili), in ogni caso, sempre differenziata tra tecnico abilitato e committente/proprietario.

- a. autocertificazioni del tecnico progettista di cui al precedente art. 6, comma 2 punti 1 e 5;
- b. autocertificazione della proprietà di cui al precedente art. 6, comma 2 punti 6 e 7;
- c. asseverazione del progettista nel caso di DIA-SCIA-CILA;

Art. 3 Documentazione da allegare a progetti relativi l'installazione di strutture temporanee e stagionali.

La domanda per il rilascio del permesso di costruire per strutture temporanee o stagionali deve essere corredata da

- a. un'attestazione/dichiarazione relativa la titolarità ad occupare le aree se queste sono in regime di patrimonio privato o demaniale;



- b. tutti i pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati - ove già precedentemente ed autonomamente acquisiti - necessari per l'esecuzione dei lavori e relativi alla installazione delle strutture;
- c. nelle aree soggette a procedimento di bonifica: documentazione attestante che l'intervento non costituisca motivo ostativo all'eventuale bonifica ambientale dell'area e che non confligga con norme o disposizioni sovraordinate; parere dell'azienda sanitaria in merito alla compatibilità del rischio sanitario per lavoratori e frequentatori. In tali aree la temporaneità non sarà superiore a mesi 6 non prorogabili;
- d. planimetria dell'ambito ove si intende installare le strutture (in scala adeguata ad inquadrare la zona, scala 1:1.000 o 1:2.000);
- e. n. 3 elaborati grafici della struttura in scala adeguata (almeno in scala 1:100);
- f. minima documentazione fotografica dei luoghi (almeno una fotografia esplicativa);
- g. dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'atto abilitante, le strutture temporanee ed a ripristinare l'originario stato dei luoghi;
- h. perizia di stima sull'entità economica delle attività utili per effettuare il ripristino dello stato dei luoghi;
- i. polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, per l'importo pari alla stima di cui al precedente punto, o comunque fissata dall'ufficio comunale competente in relazione alla entità o consistenza delle opere, incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente punto 6).

L'installazione di elementi strutture/complessi di manufatti temporanei per tutti gli usi (residenziali, produttivi, standard ed altro), correlati ad eventi straordinari od internazionali (esposizioni, mostre, fiere, eventi sportivi, eventi culturali, ecc..), anche di iniziativa privata, devono esser regolamentati da atto di accordo o convenzione sottoscritta dall'Amministrazione Comunale salvo eventi diversamente e specificatamente regolamentati.

Per gli interventi ricadenti in aree assoggettate al D.lgs. n. 42/2004, parte Terza, è fatto obbligo allegare, oltre alla documentazione descrittiva del progetto come indicata sopra, la relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005, da redigere in forma semplificata nei casi previsti dal D.P.R. 9 luglio 2010, n.139. La procedura di autorizzazione paesaggistica semplificata è ammessa con esclusione delle aree ricomprese nella conterminazione lagunare, già normate dalla legislazione speciale sovraordinata.