



**COMUNE DI CAMPAGNA LUPIA**  
Provincia di Venezia



# REGOLAMENTO EDILIZIO

PROGETTAZIONE  
SETTORE V  
COMUNE DI CAMPAGNA LUPIA  
Ing. Gabriele Rorberi  
Ing. Adriano Magro  
Dott. Urb. Luca Rampado

COMUNE DI CAMPAGNA LUPIA  
SINDACO  
Fabio Livieri

REDATTO: 09/2014

APPROVATO:

## INDICE

TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	3
Articolo n° 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO .....	3
TITOLO II - DESTINAZIONI D 'USO .....	4
Articolo n° 2 – Destinazione d'uso degli immobili.....	4
TITOLO III - TITOLI ABILITATIVI .....	7
Articolo n° 3 - OPERE SOGGETTE A TITOLO ABILITATIVO .....	7
Articolo n° 4 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA - SPECIFICHE .....	7
Articolo n° 5 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI .....	7
TITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE .....	9
Articolo n° 6 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI.....	9
Articolo n° 7 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI ED EDILIZI .....	9
Articolo n° 8 - DEFINIZIONE DI QUANTITA' E PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI .....	10
Articolo n° 9 – PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI .....	13
Articolo n° 10 - RECINZIONI .....	15
Articolo n° 11 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE .....	15
TITOLO V.....	17
Articolo n° 12 - IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE .....	17
Articolo n° 13 - IMPIANTI SOLARI.....	18
TITOLO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....	19
Articolo n° 14 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.....	19

## **TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **Articolo n° 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente Regolamento stabilisce, nei limiti delle competenze attribuite all'Ente locale, le norme e i limiti che disciplinano le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia.
2. Le norme qui contenute sono integrative e complementari delle N.T.O. del P.I.
3. Rimane fermo che, per quanto non disciplinato dal presente Regolamento, si rinvia alle fonti legislative di rango superiore.

## TITOLO II - DESTINAZIONI D 'USO

### Articolo n° 2 – Destinazione d'uso degli immobili

1. Ai fini del presente Regolamento si definiscono le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) Residenziale
  - b) Industriale;
  - c) Artigianale;
  - d) Turistica;
  - e) Commerciale;
  - f) Direzionale;
  - g) Agricola;
  - h) Agroindustriale;
  - i) Servizi
2. Le pertinenze e i locali funzionalmente annessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Per residenza si intende qualsiasi edificio o parte di edificio destinato all'abitazione delle persone con gli spazi pertinenti (giardino, parco, posto auto, spazi verde, ecc.). Rientrano, oltre alle abitazioni civili:

- a) gli alloggi di servizio ed in genere gli alloggi funzionalmente annessi a stabilimenti industriali, artigianali, commerciali, uffici, impianti sportivi, ecc. con i relativi spazi pertinenziali;
- b) gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, case-albergo) e gli spazi pertinenti.

DESTINAZIONE INDUSTRIALE. Si intendono ad uso industriale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come industriali secondo la vigente legislazione, compresi tutti gli edifici, locali accessori, i locali per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda, e gli spazi pertinenziali.

DESTINAZIONE ARTIGIANALE. Si intendono ad uso artigianale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come artigianali ai sensi della legislazione vigente, compresi gli edifici, i locali accessori, i locali per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda, e gli spazi pertinenti. Sono compresi inoltre i locali utilizzati per l'esercizio di attività artigianali di servizio ed artistico (barbiere, parrucchiere, tappezziere, ecc.).

DESTINAZIONE TURISTICA. Si intendono ad uso turistico le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come turistico/ricettive ai sensi della legislazione vigente.

DESTINAZIONE COMMERCIALE. Sono ad uso commerciale gli edifici e i locali, con relativi accessori e gli spazi pertinenziali, destinati al commercio all'ingrosso e al minuto. Rientrano nella destinazione d'uso commerciale:

- a) i locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (salvo quelli compresi nei complessi alberghieri) ed ogni altro locale ove esercitata attività di vendita, compresi depositi e magazzini all'ingrosso;
- b) i locali ad uso ufficio funzionalmente annessi ad attività commerciali;
- c) le autorimesse di uso pubblico;
- d) i locali di pubblico spettacolo o trattenimento;
- e) i locali per cure fisico-estetiche;
- f) i locali per giochi;
- g) le farmacie;
- h) le agenzie (immobiliari, d'intermediazione, di viaggi, di trasporti e spedizioni, pubblicitarie, bancarie, investigative, ecc.);
- i) gli impianti di distribuzione di carburanti, i chioschi e le edicole;
- j) gli spazi, anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
- k) le palestre private e le scuole di danza;
- l) ogni altro ufficio non ritenuto ad uso direzionale.

DESTINAZIONE DIREZIONALE. Sono ad uso direzionale gli edifici, parti di edifici e spazi di pertinenza destinati a:

- a) sedi, succursali o filiali di banche, società, enti o istituti;
- b) uffici / studi professionali privati;
- c) cliniche e le case di cura private, ambulatori medici, dentistici e veterinari, ambulatori di analisi privati e simili;
- d) locali per attività artistiche, culturali e sociali

DESTINAZIONE AGRICOLA. Sono destinati ad uso agricolo le costruzioni, gli impianti e gli spazi pertinenziali destinati ad attività produttive classificabili come agricole secondo la vigente legislazione o comunque preordinate alla coltivazione del suolo.

DESTINAZIONE AGROINDUSTRIALE. Sono destinati ad uso agroindustriale le costruzioni, gli impianti e gli spazi pertinenziali destinati ad attività produttive classificabili come agroindustriali secondo la vigente legislazione o comunque non connesse alla coltivazione del suolo.

DESTINAZIONE A SERVIZI. Rientrano nella destinazione d'uso a servizi le opere descritte dall'art. 4 della legge 847/64, di qualsiasi tipo o natura (sanitarie, religiose, sportive, per l'istruzione, di interesse comune e generale), sia pubbliche che private a condizione che l'utilizzazione pubblica venga disciplinata mediante apposita Convenzione con il Comune.

- Sportivo. Sono a ciò destinati gli edifici e i locali, con relativi accessori e pertinenze, quelli destinati all'esercizio della pratica sportiva, quali impianti sportivi propriamente detti e quelli ricreativi, ove può svolgersi anche attività sportiva.

- Scolastico. Si intendono ad uso scolastico gli edifici e loro parti, oltre a spazi accessori e pertinenziali, destinati a scuole pubbliche di ogni ordine e grado, asili nido, scuole materne pubbliche e paritarie.
  - Religioso. Si intendono ad uso religioso gli edifici e loro parti, oltre a spazi accessori e pertinenziali, destinati a chiese, e altri edifici o locali ove può svolgersi la funzione religiosa.
  - Sanitario. Sono ad uso sanitario gli edifici ed impianti, nonché loro accessori e pertinenze destinati a:
    - ospedali, case di cura, laboratori di analisi, day hospital dell'U.L.S.S.;
    - gli ambulatori dei medici di base dell'U.L.S.S.;
    - gli ambulatori veterinari dell'U.L.S.S.
  - Interesse comune e generale. Si intendono tutte le altre attività non riconducibili ai punti precedenti.
3. L'intervento di mutamento della destinazione d'uso consiste nel modificare, con o senza opere edilizie, totalmente o in parte, la destinazione del edificio e/o delle aree pertinenziali.
4. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi alle seguenti condizioni:
- a) la nuova destinazione d'uso rientri tra quelle consentite dalla N.T.O. relativa alla Zona ove ricade l'immobile interessato dal cambio d'uso, nonché tra quelle disciplinate dalle norme vigenti in materia, ivi comprese quelle regionali;
  - b) l'immobile, valutato con la nuova destinazione d'uso, presenti i parametri igienico-sanitari (altezze, superfici, rapporti di illuminazione, ecc.) prescritti dalle norme vigenti in materia, ivi comprese quelle del presente Regolamento Edilizio;
  - c) l'immobile risulti dotato delle superfici minime prescritte a parcheggio ed a servizi (verde, ecc.), nelle misure stabilite dalle Norme Tecniche Operative e dalle norme vigenti in materia;
  - d) siano rispettate le normative e le disposizioni riferite al settore dell'attività che si intende insediare (di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di ambiente ed inquinamento, ecc.);
  - e) sia corrisposta al Comune la differenza del contributo di costruzione, calcolata tra il nuovo uso e quello precedente; in caso di differenza negativa, non è ammessa restituzione a favore dell'avente titolo sull'immobile interessato dal cambio d'uso.
5. Le condizioni di cui sopra devono legittimamente sussistere al momento della richiesta del titolo abilitativo ovvero della comunicazione nel caso di cambio d'uso senza opere.

## TITOLO III - TITOLI ABILITATIVI

### Articolo n° 3 - OPERE SOGGETTE A TITOLO ABILITATIVO

1. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono subordinati alla presentazione di idoneo titolo abilitativo secondo le disposizioni vigenti in materia.

### Articolo n° 4 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA - SPECIFICHE

1. Sono considerati elementi di arredo delle aree pertinenziali:
  - a) le cassette in legno, appoggiate al suolo, prive di strutture di fondazione, aventi una superficie coperta massima di mq. 12, altezza massima sul colmo di ml. 2,50, posizionata ad una distanza minima di ml. 1,50 dal confine;
  - b) il collocamento, la modificazione o la rimozione su edifici di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne;
  - c) i caminetti con ingombro massimo (proiezione al suolo) di mq. 2,00 posizionati a distanza minima di ml. 1,50 dal confine;
  - d) le recinzioni in stanti e rete aventi altezza massima ml. 1,50;
  - e) i pergolati con i sostegni verticali posizionati a distanza minima di ml. 1,50 dal confine;
  - f) le pergotende aventi copertura (proiezione al suolo) fino a mq. 25,00 e posizionate ad almeno ml. 1,50 dal confine;
  - g) I box mobili e le coperture mobili a chiocciola o pantografo per vari usi, con struttura portante in metallo e copertura in pvc.

### Articolo n° 5 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

1. Le istanze legate ai titoli abilitativi devono contenere obbligatoriamente i seguenti documenti:
  - a) modulistica disponibile nel sito comunale o presso gli uffici competenti;
  - b) documentazione fotografica attualizzata interna/esterna, non anteriore a 15 gg corredata da planimetria grafica di riferimento ai coni ottici di ripresa;
  - c) Elaborati firmati dal progettista e da tutti gli aventi titolo all'intervento, comprendenti:
    - estratto del P.R.G. (PAT/PI) vigente con indicato l'immobile oggetto d'intervento;
    - estratto catastale con indicato l'immobile oggetto d'intervento;
    - planimetria del lotto in scala 1:200 - stato attuale e di progetto – con l'indicazione di: confini di proprietà / quota 0.00 di riferimento / distanze dai confini, dalle strade e dai edifici circostanti / servitù eventualmente esistenti ;

- planimetria in scala 1:200 con l'indicazione di: superfici a parcheggio ai sensi L. 122/89 / sistemazioni esterne e tipologie dei materiali impiegati / recinzioni / accessi carrai e pedonali;
  - rilievo dello stato di fatto in scala 1/100, debitamente quotato, comprendente le piante di tutti i piani, compresa la copertura, con indicazione delle destinazioni d'uso, delle volumetrie e delle superfici dei singoli vani; tutti i prospetti e le sezioni opportune in presenza di altezze diverse;
  - stato di progetto in scala 1/100, debitamente quotato, comprendente le piante di tutti i piani, compresa la copertura, con indicazione delle destinazioni d'uso, delle volumetrie e delle superfici dei singoli vani; tutti i prospetti e le sezioni opportune in presenza di altezze diverse;
  - rappresentazione comparativa tra stato di fatto e di progetto, indicando debitamente con colori diversi le porzioni costruite e demolite;
2. PARERE PREVENTIVO. Per opere di particolare importanza, è facoltà presentare progetti preliminari allo scopo di ottenere un esame preventivo ed un orientamento per la stesura del progetto definitivo.

## TITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

### Articolo n° 6 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

1. Il titolare del Permesso di Costruire deve denunciare al Responsabile dello Sportello Unico la data di inizio lavori entro 6 giorni dal loro inizio, e nel caso di ultimazione, entro 15 giorni dalla data di cui sono effettivamente stati ultimati i lavori.
2. In mancanza della dichiarazione di inizio lavori, di cui al primo comma, oltre alla sospensione degli stessi ed alle sanzioni previste dalla vigente normativa a carico dei soggetti responsabili, è assunta, come data di inizio dei lavori la data del Permesso di Costruire.

### Articolo n° 7 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI ED EDILIZI

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni in materia edilizia, nonché delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali, che si riferiscono ad elementi architettonici ed edilizi, si definiscono:
  - a) CAVANA, costruzione adibita al ricovero dei natanti.
  - b) EDIFICIO RESIDENZIALE, costruzione coperta, anche unita ad altre, costituita da una o più unità abitative, presenti dall'origine o generate da interventi successivi.
  - c) IMPIANTO PUBBLICITARIO, impianto costituito da manufatti mono o bifacciali saldamente ancorati a terra (insegne di esercizio, preinsegna, mezzo pittorico, cartello stradale, impianto a messaggio variabile, cassonetto luminoso, totem, bandiera, palina di fermata bus, orologio).
  - d) LOGGIA, uno spazio utile esterno coperto che si determina ai piani rialzati o superiori per arretramento di uno o più locali o parte di essi rispetto alla parete del fabbricato.
  - e) PERGOLATO, elemento costituito da una struttura a telaio atta a consentire il sostegno del verde rampicante.
  - f) PERGOTENDA, struttura installata su pareti esterne di edifici di cui è ad esclusivo servizio, costituita da elementi di esigua sezione assemblati tra loro e amovibili previo smontaggio e non demolizione, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere.
  - g) PORTICATO, spazio al piano terra completamente aperto almeno su un prospetto.
  - h) SAGOMA, si intende la figura solida delimitata dalle varie superfici – verticali, orizzontali, inclinate, curve – contenenti le facce esterne dell'edificio, esclusi gli sporti fino ad una profondità massima di ml. 1.50, gli elementi di finitura e/o tecnologici sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto.
  - i) SOPPALCO, si intende la superficie che si ottiene per mezzo di un solaio orizzontale posto ad una certa altezza dal pavimento in una stanza.

- j) SUPERFICIE DI SOSTA, è l'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli. Non può essere inferiore al 50% della superficie a parcheggio prescritta dalla normativa vigente.
- k) TETTOIA, pergolato dotato di copertura completamente aperto su tutti i prospetti, ovvero posizionato ad almeno ml. 2,00 dalla Superficie Coperta.
- l) UNITA' ABITATIVA, ogni edificio o parte di edificio, a destinazione residenziale, che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari idoneo ad ospitare un nucleo familiare;

#### **Articolo n° 8 - DEFINIZIONE DI QUANTITA' E PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI**

1. Ai fini dell'applicazione delle leggi e delle disposizioni in materia edilizio - urbanistica, si definiscono i seguenti parametri edilizio-urbanistici:
- a) SUPERFICIE TERRITORIALE ( $S_t$ ), la superficie dell'ambito territoriale dotata di capacità edificatoria, espressa dall'indice di edificabilità territoriale, comprendente la superficie fondiaria di cui alla lettera "b", le aree destinate o da destinarsi a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- b) SUPERFICIE FONDIARIA ( $S_f$ ), la superficie dell'area dotata di capacità edificatoria, espressa dall'indice di edificabilità fondiaria, derivante dal rilievo topografico, al netto delle superfici destinate o da destinarsi ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria come delimitate graficamente o definite parametricamente dallo strumento urbanistico;
- c) INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE ( $I_{et}$ ), è il volume utile edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq).
- d) INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO ( $I_{ef}$ ), è il volume utile edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria
- e) VOLUME EDIFICABILE ( $V_{ed}$ ): è il volume massimo realizzabile derivante da:
- prodotto dell'indice di edificabilità territoriale ( $I_{et}$ ) per la superficie territoriale ( $S_t$ );
  - prodotto dell'indice di edificabilità fondiaria ( $I_{ef}$ ) per la superficie fondiaria ( $S_f$ );
  - assegnazione da Piano degli Interventi;
  - assegnazione da Piano Urbanistico Attuativo;
  - attribuzione da normativa specifica;
- f) VOLUME DELL'EDIFICIO ( $V_e$ ), è la somma dei volumi fuori terra computati con le seguenti modalità:

- prodotto delle superfici nette per le relative altezze nette con la precisazione che per i piani seminterrati le altezze nette sono computate per la sola misura emergente rispetto alla quota zero;

misurata al netto di:

1. scale interne (proiezione orizzontale di gradini) alle singole unità abitative;
2. logge, per una profondità fino a ml. 1,50;
3. vani per ascensori;
4. ripostigli, centrali termiche, garage fino alla superficie massima complessiva di mq. 24,00 ed altezza massima di ml. 2,70, per unità abitativa;
5. porticati pubblici o di uso pubblico;
6. porticati fino ad una superficie di mq. 30,00 per unità abitativa;
7. le tettoie aventi copertura (proiezione al suolo) fino a mq. 25,00, altezza massima sul colmo ml. 3,00 e posizionate ad almeno ml. 1,50 dal confine.
8. volume dei locali ricavati nel sottotetto sino ad un massimo del 25% del volume edificabile (Ve).
9. volume del sottotetto a condizione che siano verificate contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:
  - o altezza netta inferiore a ml. 2,40;
  - o eventuale accesso mediante botola e scala retrattile ;
  - o altezza minima interna, misurata come prolungamento della muratura perimetrale fino all'intradosso del solaio di copertura pari o inferiore a ml. 0,30 (solo per interventi di nuova costruzione ed interventi di ristrutturazione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione);
  - o assenza di forometrie, ad eccezione di un'unica apertura prevista per l'accesso in sicurezza alla copertura (solo per interventi di nuova costruzione ed interventi di ristrutturazione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione);

Non vengono computati come volume i manufatti realizzabili mediante comunicazione di attività edilizia libera.

g) SUPERFICIE NETTA ( $S_n$ ), è la somma delle superfici misurata al netto di: murature, pilastri, tramezzi, vani di porte e finestre.

h) SUPERFICIE COPERTA ( $S_c$ ), è la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto, ad esclusione di:

1. Sporti fino ad una profondità massima di ml. 1,50;
2. Parti edificate fuori terra fino ad una quota massima fuori terra di ml. 0,50 rispetto alla quota zero;
3. Le scale aperte;
4. I manufatti realizzabili mediante attività edilizia libera.

5. le tettoie aventi copertura (proiezione al suolo) fino a mq. 25,00, altezza massima sul colmo ml. 3,00 e posizionate ad almeno ml. 1,50 dal confine.

i) RAPPORTO DI COPERTURA ( $R_c$ )

È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

j) ALTEZZA NETTA ( $H_n$ )

1. L'altezza netta dei locali va misurata da pavimento a soffitto.
2. Nei locali aventi soffitti inclinati, sfalsati o curvi, l'altezza netta si determina calcolando l'altezza media ponderata.
3. Nei casi di locali con travature a vista, l'altezza netta va misurata come media tra l'intradosso e l'estradosso delle travi.
4. Nei casi di presenza di capriate, l'altezza netta del vano va misurata come al precedente punto 3.
5. Nel caso di locali con soppalchi non costituenti piano, l'altezza netta va misurata come rapporto tra il volume totale e la superficie complessiva (pavimento locale + pavimento soppalco).

k) ALTEZZA DEL EDIFICIO ( $H_e$ ).

È la differenza tra la quota massima e la quota zero.

l) QUOTA ZERO ( $Q_z$ ).

La quota zero corrisponde a:

1. Nel caso di lotti confinanti con la pubblica via coincide con la quota del marciapiede o, in subordine, con la quota della strada.
2. negli altri casi con la quota media del lotto.

Sono escluse dal calcolo della quota zero le arginature e i rilevati.

m) QUOTA MASSIMA ( $Q_m$ ).

È la quota individuata dall'intersezione tra il paramento esterno di facciata, esclusi i timpani, e l'intradosso del solaio di copertura.

n) NUMERO DEI PIANI ( $N_p$ )

È il numero totale dei piani fuori terra, compresi attici e mansarde, determinato con le seguenti modalità:

1. È considerato piano fuori terra quello il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla quota zero;
2. È considerato piano interrato quello il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore alla quota zero;
3. È considerato piano seminterrato quello che non risponde ai requisiti di cui ai numeri 1 e 2.
4. I soppalchi non costituiscono piano quando la loro superficie non supera il 40% della superficie del locale sottostante.

- o) DISTANZA DALLE STRADE, è la distanza misurata radialmente tra la superficie coperta ed il confine stradale come rappresentato nello strumento urbanistico ovvero come definito dal Codice della Strada;
- p) DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA', è la distanza misurata radialmente tra la superficie coperta ed i confini di proprietà;
- q) DISTANZA TRA COSTRUZIONI, è la distanza come definita dall'art. 873 del Codice Civile;
- r) DISTANZA DA FIUMI, CANALI E CORSI D'ACQUA PUBBLICI, è la distanza tra la superficie coperta e il piede a campagna dell'argine o il ciglio superiore della scarpata per i corsi d'acqua non arginati.
- s) DISTANZA DALLA FERROVIA, è la distanza tra la superficie coperta ed il limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.
- t) DISTANZA DA METANODOTTI / OLEODOTTI, è la distanza tra la superficie coperta e l'asse della condotta.
- u) DISTANZA DA ELETTRODOTTI, è la distanza tra la superficie coperta e l'asse della linea.

#### **Articolo n° 9 – PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI**

1. Fermo restando quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative, si prescrive quanto segue:

##### **POSTI AUTO**

Per ogni nuova unità abitativa devono essere previsti per almeno due posti auto, utilizzabili e accessibili, delle dimensioni minime di ml. 5,00x2,50 cadauno.

La deroga ai due posti auto è consentita nei casi di ristrutturazione, recupero e/o cambio d'uso residenziale per una sola volta e relativamente a una sola nuova unità abitativa, e previa monetizzazione di detti posti auto e nell'impossibilità funzionale di ricavare detti posti;

##### **RIPOSTIGLIO**

In ogni nuova unità abitativa deve essere previsto un ripostiglio di superficie utile minima di mq. 4,00;

##### **COPERTURE**

La pendenza delle falde di copertura deve essere compresa tra 30% - 40%; sono ammesse le coperture piane.

Nelle zone A sono ammesse esclusivamente le coperture con tipologia "a capanna" o "a padiglione".

Nelle zone E – sottozone Rurale di buona integrità, Buffer Zone, Stepping Stone e Corridoi Ecologici Principali - è ammessa unicamente la copertura con tipologia "a capanna";

Negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni ci si adegua alla pendenza della parte esistente;

##### **IMPIANTI**

Per gli edifici di nuova costruzione a destinazione diversa dalla residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, va

prevista, nella misura di una ogni 10 posti auto, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura;

#### ISOLA ECOLOGICA

Negli spazi comuni di edifici con più unità immobiliari, deve essere ricavata una superficie da dedicare ad isola ecologica di superficie minima di 1 mq. per ciascuna unità.

#### ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE E AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

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

a) Sporti (comprese lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi):

- dal marciapiede fino a ml. 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a ml. 0,10;
- oltre i ml. 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, sino a un massimo di ml. 1,50.

b) Tende:

- sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,40 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno ml. 0,50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico ad una altezza inferiore a ml. 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

#### PORTICI DI USO PUBBLICO

L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro, non può essere minore di ml. 2,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,70.

#### PROTEZIONE DAGLI ALLAGAMENTI E DALL'UMIDITA'

I locali di nuova costruzione adibiti ad abitazione permanente devono essere sopraelevati di almeno ml 0,40 rispetto alla Quota Zero.

Per tutti gli altri edifici, di nuova edificazione, la quota minima del pavimento deve essere maggiore o uguale a ml. 0,20.

La deroga al rispetto della quota minima è consentita per interventi edilizi su edifici esistenti.

Piani interrati o seminterrati vanno impermeabilizzati e le aperture quali rampe e bocche di lupo vanno poste a quota +ml. 0,15 rispetto alla Quota Zero.

#### REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Per qualsiasi edificio di nuova costruzione da destinarsi ad attività non residenziale dovrà essere rispettata un'altezza minima di ml. 3,00;

Nel caso di interventi di recupero ad uso non residenziale di edifici o parti di edifici esistenti alla data del 01.01.2009 è ammessa un'altezza minima di ml. 2,70, purché sia garantito un idoneo cambio dell'aria;

I locali per servizi igienici principali devono essere aerati ed illuminati naturalmente e muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi igienici è consentito l'accesso diretto e possono essere aerati ed illuminati artificialmente;

La deroga di cui al comma precedente è consentita per interventi edilizi su edifici esistenti.

## **Articolo n° 10 - RECINZIONI**

### PRESCRIZIONI GENERALI

1. Le recinzioni lungo le strade devono rispettare gli allineamenti di progetto previsti dal Piano degli Interventi (vedasi sezioni stradali tipo).
2. In prossimità delle intersezioni/incroci la collocazione e la tipologia delle recinzioni devono rispettare il D. Lgs. n° 285/92 (Codice della Strada).

### PRESCRIZIONI PER LE SINGOLE ZONE

3. Nelle zone A, B, C, E - sottozona agricola, ed F:
  - a) altezza massima ml. 1,50 misurata dalla quota zero.
  - b) I pilastri di sostegno di cancellate possono avere altezza massima di ml. 2,00.
4. Nella zona D:
  - a) altezza massima ml. 1,50 misurata dalla quota zero, lungo il fronte strada.
  - b) altezza massima ml. 2,00 misurata dalla quota zero, lungo i restanti fronti.
  - c) I pilastri di sostegno di cancellate possono avere altezza massima di ml. 2,00;
5. Nella zona E - sottozona Buffer Zone, Stepping Stone e Corridoi Ecologici Principali - e nella Zona Valli da Pesca le recinzioni perimetrali devono essere realizzate esclusivamente con siepi multiplano, biplane o monoplane basse con specie autoctone. Eventuali reti metalliche non superiori a ml. 1,50 vanno poste internamente rispetto alle siepi. Nella zona E - sottozona Corridoi Ecologici Principali - dovrà essere altresì assicurato il passaggio della microfauna tramite idonee aperture poste a quota terreno e/o sopraelevazione della recinzione.
6. Nella Zona E - sottozona Rurale di buona integrità - la costruzione di nuove recinzioni è consentita solo in funzione strettamente residenziale, di altezza massima ml. 1,50 da realizzarsi esclusivamente in rete metallica con pali in legno accompagnate dalla posa, in aderenza, di siepi costituite da specie autoctone.

## **Articolo n° 11 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE**

1. Tra le uscite di autorimesse e/o di passi carrai e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve sempre intercorrere una distanza minima di almeno ml. 10,00, misurata tra gli stipiti più vicini.
2. Le uscite di autorimesse interrate o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. La pendenza dovrà essere inferiore se si tratta di rampe non rettilinee (15%); tutte le rampe devono terminare almeno ml. 5,00 prima del punto di

immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico per consentire la sosta in piano del veicolo prima dell'immissione.

3. Le rampe devono avere larghezza minima di ml. 2,50 se rettilinee e ml. 3,50 se curve.

## TITOLO V

### Articolo n° 12 - IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE

#### DEFINIZIONI

1. Per impianto per il servizio di telefonia mobile o stazione radiobase (S.R.B.) e per impianto di radiodiffusione televisiva o radiofonica si intende un manufatto composto da un sistema di antenne, da una centralina dotata dei relativi quadri elettrici, degli apparati di trasmissione e dall'eventuale sistema di condizionamento d'aria. Il sistema di antenne può raggruppare una o più antenne di varie dimensioni e può richiedere l'installazione di un palo o di un traliccio di sostegno – infrastruttura di telecomunicazione per impianti radioelettrici – che viene assimilata a tutti gli effetti ad un'opera di urbanizzazione primaria, anche restando di proprietà dei rispettivi operatori.
2. Per siti sensibili si intendono gli edifici e le aree ospitanti persone che devono essere oggetto di particolare tutela della salute dagli effetti dell'esposizione dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici. Sono compresi tra i siti sensibili:
  - a) Asili nido e scuole di ogni tipo e grado;
  - b) Ospedali, strutture socio-sanitarie, case di cura, case di riposo per anziani, strutture di accoglienza per persone disabili;
  - c) Aree a verde pubblico in ambito urbano
3. Per siti di interesse storico, artistico, architettonico, ambientale e paesaggistico si intendono:
  - a) Il centro storico;
  - b) Gli immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004;
  - c) Gli edifici oggetto di tutela da parte del Piano degli Interventi;
  - d) Le aree dichiarate Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) o Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.);
  - e) Le aree ricadenti nell'ambito della conterminazione lagunare;

#### PROCEDIMENTI AUTORIZZATORI

4. L'installazione di infrastrutture di telecomunicazione per impianti radioelettrici e la loro modifica è disciplinata dalla vigente normativa in materia.
5. L'istanza , oltre alla documentazione obbligatoria per legge, deve essere corredata della Valutazione d'Incidenza Ambientale (Screening preliminare e/o Valutazione appropriata) sottoscritta ai sensi del D.P.R. n. 357 del 08.09.1997 e della D.G.R.V. n. 3173 del 10.10.2006, con allegati documento di identità e curriculum vitae illustrante le capacità maturate dal tecnico sottoscrittore in materia ambientale.
6. Nei siti sensibili o di interesse storico, artistico, architettonico, ambientale e paesaggistico non è ammessa l'installazione di infrastrutture di telecomunicazione per impianti radioelettrici.

## IMPIANTI ESISTENTI

7. Per gli impianti esistenti, legittimamente installati in virtù di precedenti disposizioni su siti non previsti dal presente regolamento, è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria, senza alcuna loro modifica.
8. Ogni loro trasformazione è soggetta a nuovo titolo , secondo quanto stabilito dal presente Regolamento e dalle altre norme vigenti in materia.
9. L'Amministrazione richiederà ai gestori degli impianti esistenti un'autocertificazione attestante che l'impianto non superi i limiti e i valori previsti dalla vigente normativa, come pure le caratteristiche tecniche dell'impianto radiante stesso ( tipo di antenna, potenza al connettore d'antenna, numero di canali, ecc.) comprese le misurazioni di fondo con impianto spento e funzionante.
10. E' fatto obbligo ai titolari delle concessioni o autorizzazioni già rilasciate di adeguare gli impianti alle disposizioni dettate per i nuovi impianti dal presente Titolo, entro il congruo termine assegnato dall'Amministrazione Comunale, al ricorrere delle condizioni di legge e fermo restando il rispetto delle procedure amministrative.

## **Articolo n° 13 - IMPIANTI SOLARI**

1. Per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia intesa come demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione edilizia ovvero di manutenzione straordinaria che interessino la copertura vanno rispettate le seguenti prescrizioni:
  - I pannelli devono essere del tipo "integrato" e cioè installati direttamente sul piano sottotegola e non sopra i coppi;
  - I pannelli devono essere installati in modo tale da formare una figura geometrica regolare (rettangolare o quadrata), priva di riseghe; su eventuali parti residue che risultano prive di impianti possono essere installati finti pannelli affini per materiale e cromia, in modo da rendere regolare l'area caratterizzata dalla presenza dei pannelli.
  - Devono essere impiegati pannelli di tipologia antiriflesso e coloritura neutra al fine di ridurre il più possibile l'impatto paesaggistico.

## **TITOLO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### **Articolo n° 14 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

1. Il presente Regolamento entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune del provvedimento di approvazione.