



CITTÀ DI SPINEA

Provincia di Venezia

VARIANTE N. 5 AL PIANO DEGLI INTERVENTI, EX PIANO REGOLATORE GENERALE

Adeguamento delle norme tecniche e regolamentari; variazione degli artt. 20 – 26 – 27 – 28 delle N.T.A. e artt. 3 – 4bis – 14 – 14bis – 14bis – 25 bis – 30 – 38 – 49 – 58 del R.E.C.

Dicembre 2014

MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Progettista: Arch. Fiorenza Dal Zotto

Collaboratori: Dott. Urb. Fabio Favaretto, Geom. Alberto Marangoni,

Dott.ssa Urb. Aurora Pellicetti, Arch. Barbara Marin, Dott. Urb. Chiara Massaro, Diana Biancon, Eleonora Manente, Fabiana Zaffalon, Geom. Federica Bacchin, Geom. Giovanni De Pieri, Luca Spolaor, Arch. Vincenzo Manes.

MODIFICA AL **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Per ogni articolo oggetto di modifica verrà riportato il testo vigente, evidenziando la parte modificata in una tabella con due colonne che riporta il testo vigente a sinistra e le modifiche a destra. Al fine di rendere più riconoscibile la variazione, il testo “modificato” è riportato in carattere **grassetto-sottolineato**.

Articoli oggetto di modifica:

Art. 3 - Documentazione da allegare alle richieste di esecuzione di interventi edilizi

Art. 4bis - Criteri per l’invio delle comunicazioni – Posta elettronica certificata - Elaborati su supporto informatico - **Termini per la presentazione delle integrazioni**

Art. 14 - Composizione e funzionamento della commissione locale per il paesaggio

Art. 14bis - Procedimento per il rilascio dell’autorizzazione paesaggistica ai sensi articolo 146 del D.Lgs. 42/2004.

Art. 25bis – Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli su spazi pubblici e privati

Art. 30 - Elementi edilizi in aggetto che sporgono su suolo privato e pertinenze residenziali

Art. 38 - Apertura di accessi e strade private

Art. 49 - Impianto di riscaldamento

Art. 58 - Requisiti degli alloggi e dei locali in genere

Art. 3 Documentazione da allegare alle richieste di esecuzione di interventi edilizi

1. (...)

	<p><u>10. Preliminarmente alla realizzazione di qualsiasi intervento su un edificio esistente o su parte di esso, anche di carattere meramente manutentivo, l'interessato dovrà verificare la legittimità dell'edificio esistente ovvero verificare la corrispondenza tra la consistenza dell'edificio al momento in cui intende realizzare l'intervento (ordinariamente definito "stato attuale") e lo stato esistente dei luoghi con quanto rilevabile dai titoli edilizi rilasciati dall'amministrazione comunale (ordinariamente definito "stato legittimato"). Qualora, dall'analisi comparata tra la documentazione depositata agli atti dell'amministrazione comunale e la consistenza dell'immobile, emergano difformità, prima di qualsiasi intervento, dovrà essere regolarizzata la situazione di difformità riscontrata. Prima di tale regolarizzazione non potrà essere eseguito alcun intervento, neppure di carattere manutentivo e devono intendersi improcedibili tutte le eventuali richieste che verranno presentate senza la preliminare regolarizzazione di eventuali difformità riscontrate. La comunicazione/documentazione per l'esecuzione di qualsiasi opera edilizia deve pertanto essere accompagnata da dichiarazione asseverata che descriva la regolarità o meno della situazione esistente specificando i titoli edilizi di riferimento e le eventuali difformità riscontrate, consapevoli che, in caso di attestazione falsa o mendace, si incorre nelle sanzioni previste dall'articolo 20 comma 13 del d.P.r. 380/2001 e dall'art. 75 e 76 del D.Lgs. n. 445/2000.</u></p>
--	--

<p>Art. 4 bis Criteri per l'invio delle comunicazioni - Posta elettronica certificata - Elaborati su supporto informatico</p> <p>1. In applicazione dei criteri di economicità, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, tutte le comunicazioni relative ai procedimenti edilizio-urbanistici-paesaggistici potranno essere comunicate al richiedente anche solamente a mezzo fax che, se in dotazione, dovrà obbligatoriamente essere indicato nell'istanza. Tale disponibilità del richiedente verrà dallo stesso specificata in sede di presentazione della domanda. In ogni caso, nell'ambito di tutti i procedimenti sopra descritti, per i quali è obbligatoria la nomina di un tecnico professionista abilitato (richieste di permessi di costruire, dia/scia, richieste di autorizzazioni paesaggistiche, istanze per l'approvazione di p.u.a./s.u.a., ecc.), il richiedente potrà eleggere domicilio presso lo studio del tecnico incaricato mediante delega scritta da depositare unitamente alla istanza. Tale volontà del richiedente verrà dallo stesso specificata in sede di presentazione della domanda.</p> <p>2. L'inoltro a mezzo fax sarà efficace a ogni effetto di legge.</p> <p>3. (...)</p> <p>4. (...)</p>	<p>Art. 4 bis Criteri per l'invio delle comunicazioni - Posta elettronica certificata - Elaborati su supporto informatico - <u>Termini per la presentazione delle integrazioni</u></p> <p>1. In applicazione dei criteri di economicità, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, tutte le comunicazioni relative ai procedimenti edilizio-urbanistici-paesaggistici <u>(includere le richieste di accesso agli atti)</u> potranno essere comunicate al richiedente <u>attraverso casella di posta elettronica certificata.</u> Tale disponibilità del richiedente verrà dallo stesso specificata in sede di presentazione della domanda/comunicazione. La mancata individuazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata a cui trasmettere le comunicazioni comporterà, in caso di procedimenti con importi fissi, il raddoppio dei diritti di segreteria previsti per il relativo procedimento e, in caso di procedimenti con importi variabili, l'aumento dell'importo dovuto in relazione all'intervento da realizzare pari all'importo minimo. Si ricorda che, nell'ambito dei procedimenti per i quali è obbligatoria la nomina di un tecnico professionista abilitato (richieste di permessi di costruire, dia/scia, richieste di autorizzazioni paesaggistiche, istanze per l'approvazione di p.u.a./s.u.a., ecc.), il richiedente potrà individuare quale casella di posta elettronica certificata la casella di posta del professionista incaricato, in quanto soggetto obbligato a disporre di tale mezzo; oppure potrà individuare e precisare altro indirizzo purché qualificabile quale indirizzo di posta elettronica certificata.</p> <p>2. Le comunicazioni trasmesse <u>con posta elettronica certificata</u> saranno efficaci ad ogni effetto di legge.</p>
<p>5. La mancata presentazione degli</p>	<p>5. La mancata presentazione degli</p>

elaborati su supporti informatici comporterà l'interruzione dei termini di cui al terzo comma dell'articolo 20 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

elaborati su supporti informatici comporterà l'interruzione dei termini di cui al **quinto** comma dell'articolo 20 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

6. Nel caso in cui l'interessato debba presentare documentazione integrativa richiesta ai sensi del comma 5 dell'articolo 20 del d.P.r. 380/2001 e succ. modifiche e integrazioni, queste dovranno essere presentate entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di richiesta di integrazioni con contestuale interruzione di termini. La mancata presentazione di TUTTA la documentazione richiesta nei termini sopra indicati, determina l'invio di conseguente comunicazione di improcedibilità della domanda ai sensi art. 2 comma 1 della legge 241/1990. L'eventuale proroga, che comunque potrà essere valutata solo se presentata prima della scadenza prescritta, non potrà comunque superare un periodo pari a 30 giorni e potrà essere accordata solo in casi eccezionali in cui si dimostri che i termini sopra indicati non potranno essere rispettati per ritardi imputabili a responsabilità di pubbliche amministrazioni. Se la richiesta di proroga dei termini assegnati per la presentazione di tutta o parte della documentazione integrativa richiesta ai sensi del comma 5 dell'art. 20 del d.P.r. 380/2001 avviene successivamente alla scadenza dei termini oppure dipenda da motivazioni diverse da quelle sopra descritte, non potrà essere accolta.

Art. 14 Composizione e funzionamento della commissione locale per il paesaggio

(...)

<p>13. Al fine di garantire il necessario coordinamento intersettoriale e il rispetto di principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, partecipa alla seduta, senza diritto di voto, il responsabile del settore urbanistica ed edilizia</p>	<p>13. Al fine di garantire il necessario coordinamento intersettoriale e il rispetto di principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, <u>potrà partecipare</u> alla seduta, senza diritto di voto, il responsabile del settore urbanistica ed edilizia</p>
--	--

Art. 14bis Procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi articolo 146 del D.Lgs. 42/2004.

(...)

<p>11. Qualora la Soprintendenza non esprima il proprio parere vincolante nei termini indicati dall'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i. per la procedura ordinaria e nei termini indicati dal D.P.R. 139/2001 in caso di procedura semplificata, anche nelle ipotesi non riconducibili alla procedura semplificata di cui al D.P.R. 139/2010, l'amministrazione competente ne prescinde senza indire la conferenza di servizi di cui all'articolo 146 comma 9 del D.Lgs. 42/2004 . In tale ipotesi, l'amministrazione competente rilascerà l'autorizzazione nel rispetto delle condizioni/prescrizioni/considerazioni espresse dalla Commissione locale per il paesaggio.</p>	<p>11. Qualora la Soprintendenza non <u>abbia reso il proprio</u> parere vincolante nei termini indicati dall'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i. per la procedura ordinaria e nei termini indicati dal D.P.R. 139/2001 in caso di procedura semplificata, <u>e decorsi inutilmente sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente, l'amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione ai sensi del comma 9 dell'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;</u> nel rispetto delle condizioni/prescrizioni/considerazioni espresse dalla Commissione locale per il paesaggio.</p>
---	--

Art. 25bis - Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli su spazi pubblici e privati

1. Dal 1° giugno 2014, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati [fino a diversa definizione da parte della regione o dello stato, la superficie utile corrisponde alla superficie netta di pavimento di cui all'articolo 4 delle norme tecniche di attuazione] e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, dovrà essere prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

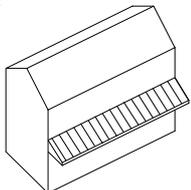
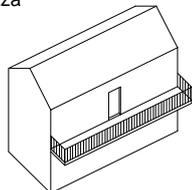
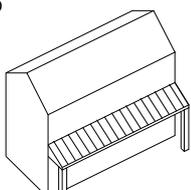
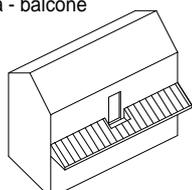
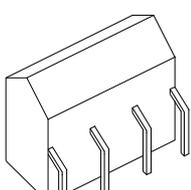
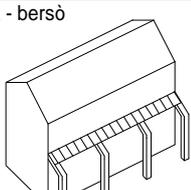
2. Le infrastrutture elettriche per la ricarica dovranno rispettare le caratteristiche tecniche previste dalla Normativa IEC (Commissione elettrotecnica internazionale) e saranno destinati alle autovetture e ai veicoli leggeri (scooter, quadricicli e simili). Gli spazi a parcheggio coperto o scoperto dovranno essere dotate di un punto di ricarica (colonnina), mentre in ogni box per auto dovrà essere prevista l'installazione di un punto di ricarica. I punti di ricarica potranno avere un sistema multipresa e/o "multi-standard", oppure più sistemi indipendenti, ciascuno dotato di una o più prese di ricarica, al fine di consentire il collegamento di più veicoli contemporaneamente e dotati di connettori di diverso tipo e consentendo agli utilizzatori di connettersi anche con cavo proprio.

3. Ai fini del rilascio del certificato di agibilità o di attestazione di agibilità, dovrà essere depositata idonea certificazione che comprovi la

	<u>regolare installazione e</u> <u>funzionamento delle infrastrutture</u> <u>elettriche per la ricarica.</u>
--	--

Art. 30 *Elementi edilizi in aggetto che sporgono su suolo privato e pertinenze residenziali*

<p>1. Gli elementi edilizi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo privato, come individuati nelle colonne "A" e "B" dello schema allegato, qualora siano significativi in termini di superficie coperta ai sensi dell'articolo 4 delle N.T.A., devono rispettare le distanze legali minime dai confini e dai fabbricati previste dalla zona di riferimento.</p>	<p>1. Gli elementi edilizi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo privato, come individuati nelle colonne "A" e "B" dello schema allegato, qualora siano significativi in termini di superficie coperta ai sensi dell'articolo 4 delle N.T.A., devono rispettare le distanze legali minime dai confini e dai fabbricati previste dalla zona di riferimento; <u>qualora si tratti di strutture non coperte (pergolati, berceau, pompeiane, gazebo senza copertura di qualsiasi tipo e natura, ecc.) aventi caratteristiche diverse e/o oltre i limiti previsti dall'ultimo comma del presente articolo, dovranno rispettare le distanze minime previste dal codice civile per le costruzioni.</u></p>
---	---

A non praticabili	B praticabili
<p>Tettoia</p> 	<p>Terrazza</p> 
<p>Portico</p> 	<p>Tettoia - balcone</p> 
<p>Bersò</p> 	<p>Terrazza con pilastri</p> 
<p>Tettoia - bersò</p> 	<p>Tettoia - bersò - balcone</p> 

2. (...)

<p>7. Le pertinenze residenziali (bersò, gazebo aperti,</p> <p>pergolati e ricovero attrezzi da giardino) costituite in struttura leggera che vengono poste sull'area di pertinenza del fabbricato residenziale esistente</p> <p>non costituiscono elemento essenziale e costitutivo dell'edificio purché rispettino tutte le caratteristiche di cui al comma successivo. Tali strutture pur essendo elementi autonomi, sia per le loro dimensioni sia per il materiale di cui sono costituite, non vengono considerate vere e proprie costruzioni e non rientrano nella fattispecie d'intervento edilizio; pertanto non sono assoggettabili al regime normativa del DPR. 380/2001. Qualora però tali strutture non abbiano anche solo una delle caratteristiche indicate al successivo comma 8, saranno significative dal punto di vista urbanistico edilizio e pertanto verranno valutate come opere edilizie da assoggettare al rilascio/presentazione di idoneo titolo edilizio (permesso di costruire/scia/dia, ecc.).</p>	<p>7. Le pertinenze (bersò, gazebo <u>senza copertura di qualsiasi tipo e natura, pompeiane, cassette in legno e/o similari</u>, pergolati, ricoveri attrezzi da giardino, <u>ecc.</u>) costituite in struttura leggera (<u>con esclusione di qualsiasi opera muraria</u>) che vengono poste sull'area di pertinenza del fabbricato esistente <u>e che non siano significative in termini di superficie coperta, superficie netta di pavimento e /o volume e/o che non abbiano le caratteristiche definite ai sensi dell'articolo 4 delle n.t.a. e dell'ultimo comma del presente articolo</u>, non costituiscono elemento essenziale e costitutivo dell'edificio</p> <p><u>e</u>, pur essendo elementi autonomi, sia per le loro dimensioni sia per il materiale di cui sono costituite, non vengono considerate vere e proprie costruzioni e non rientrano nella fattispecie d'intervento edilizio; pertanto non sono assoggettabili al regime del DPR. 380/2001; qualora <u>installate in ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi d. lgs. 42/2004 per la loro installazione dovrà essere comunque ottenuta la preventiva autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del d. lgs. 42/2004 nel rispetto di limiti e condizioni indicate dalla stessa normativa di tutela del paesaggio.</u></p> <p><u>7bis. Caratteristiche di pergolati, berceau, pompeiane, gazebo senza copertura di qualsiasi tipo e natura affinché non vengano considerati vere e proprie costruzioni e non rientrino nella fattispecie d'intervento edilizio: superficie minore o uguale al 20% della s.n.p. del fabbricato esistente; altezza non superiore a ml. 2.40, un solo elemento nell'area/superficie/scoperto di pertinenza</u></p>
<p>8. (...)</p>	
<p>9. Tali elementi possono essere posti nell'area di pertinenza del fabbricato</p>	<p>9. Tali elementi possono essere posti nell'area di pertinenza del fabbricato</p>

<p>residenziale esistente con le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - devono essere realizzati in strutture leggera in metallo e/o in legno con esclusione di qualsiasi opera muraria; - la superficie massima pari a 6 mq (ad esclusione dei pergolati) e comunque non superiore al 20% della s.n.p. del fabbricato residenziale esistente; - altezza massima ml. 2.40; - distanza dalle costruzioni esistenti e da altre pertinenza pari a ml. 3; - distanza da confine di proprietà e/o dalla strada pubblica o di uso pubblico ml. 1.5; - è ammessa la posa di un solo elemento nell'area di pertinenza. 	<p>residenziale esistente con le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - devono essere realizzati in strutture leggera in metallo e/o in legno con esclusione di qualsiasi opera muraria; - la superficie massima pari a 6 mq (ad esclusione dei pergolati) e comunque non superiore al 20% della s.n.p. del fabbricato residenziale esistente; - altezza massima ml. 2.40; - distanza dalle costruzioni esistenti <u>di altra proprietà</u> e da altre pertinenze <u>di altra proprietà</u> pari a ml. 3; - distanza da confine di proprietà e/o dalla strada pubblica o di uso pubblico ml. 1.5; - è ammessa la posa di un solo elemento nell'area di pertinenza.
---	---

Art. 38 *Apertura di accessi e strade private*

1. (...)

<p>5. Ogni lotto, di norma, può disporre di un solo accesso carrabile sulla pubblica via.</p>	<p>5. Ogni lotto può disporre di un solo accesso carrabile sulla pubblica via. <u>Eventuali deroghe potranno essere ammesse solo se adeguatamente motivate e valutate ammissibili dal settore edilizia e lavori pubblici attraverso esame congiunto della richiesta di deroga che deve essere presentata preliminarmente al rilascio dell'eventuale titolo edilizio.</u></p>
---	---

6. (...)

1. (...)

4. Gli impianti termici installati successivamente al 31 agosto 2013 devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente.

5. E' possibile derogare a quanto stabilito dal comma 4 nei casi in cui:

a) si procede, anche nell'ambito di una riqualificazione energetica dell'impianto termico, alla sostituzione di generatori di calore individuali che risultano installati in data antecedente a quella di cui al comma 4, con scarico a parete o in canna collettiva ramificata;

b) l'adempimento dell'obbligo di cui al comma 4 risulta incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale, regionale o comunale;

c) il progettista attesta e assevera l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco sopra il colmo del tetto.

d) si procede alle ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali e idonei o comunque adeguabili alla applicazione di apparecchi a condensazione;

e) vengono installati uno o più generatori ibridi compatti, composti almeno da una caldaia a condensazione a gas e da una pompa di calore e dotati di

specifica certificazione di prodotto.

6. Per accedere alle deroghe previste al comma 5, è obbligatorio:

i. nei casi di cui alla lettera a), installare generatori di calore a gas a camera stagna il cui rendimento sia superiore a quello previsto all'articolo 4, comma 6, lettera a), del d.P.R. del 2 aprile 2009, n. 59;

ii. nei casi di cui alle lettere b), c), e d), installare generatori di calore a gas a condensazione i cui prodotti della combustione abbiano emissioni medie ponderate di ossidi di azoto non superiori a 70 mg/kWh, misurate secondo le norme di prodotto vigenti;

iii. nel caso di cui alla lettera e), installare generatori di calore a gas a condensazione i cui prodotti della combustione abbiano emissioni medie ponderate di ossidi di azoto non superiori a 70 mg/kWh, misurate secondo le norme di prodotto vigenti, e pompe di calore il cui rendimento sia superiore a quello previsto all'articolo 4, comma 6, lettera b), del d.P.R. del 2 aprile 2009, n. 59;

iv. in tutti i casi, posizionare i terminali di scarico in conformità alla vigente norma tecnica UNI7129 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 58 *Requisiti degli alloggi e dei locali in genere*

- (...)

8. E' consentito il monovano con superficie complessiva non inferiore a mq. 38,00 anche se viene dichiarato per una persona; in esso dovrà essere previsto un servizio igienico aerato e illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq. 4,00 opportunamente disimpegnato dal locale soggiorno e un angolo cottura di almeno mq. 4,00 e un ripostiglio. Ad esclusione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) già convenzionati, è consentita la realizzazione di alloggi di superficie complessiva fino a 62 mq., escluso il garage, nel rispetto dei valori minimi di superficie dei locali così come previsto dal presente articolo nella misura del 30% massima dell'intervento edilizio (calcolato sul numero delle unità edilizie e arrotondato per difetto o per eccesso all'unità rispettivamente inferiore o superiore). Nelle zone di degrado, in presenza di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento con ricavo di più alloggi, esclusivamente nel caso in cui si ricavino al massimo 5 unità abitative, è consentita la realizzazione di sole 2 unità abitative con S.n.p. inferiore a mq. 62.

8. E' consentito il monovano con superficie complessiva non inferiore a mq. 38,00 anche se viene dichiarato per una persona; in esso dovrà essere previsto **almeno** un servizio igienico aerato e illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq. 4,00 opportunamente disimpegnato dal locale soggiorno e un angolo cottura di almeno mq. 4,00 e **almeno** un ripostiglio. Ad esclusione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) già convenzionati, è consentita la realizzazione di alloggi di superficie complessiva fino a 62 mq., escluso il garage, nel rispetto dei valori minimi di superficie dei locali così come previsto dal presente articolo nella misura del 30% massima dell'intervento edilizio (calcolato sul numero delle unità edilizie e arrotondato per difetto o per eccesso all'unità rispettivamente inferiore o superiore). Nelle zone di degrado, in presenza di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento con ricavo di più alloggi, esclusivamente nel caso in cui si ricavino al massimo 5 unità abitative, è consentita la realizzazione di sole 2 unità abitative con S.n.p. inferiore a mq. 62.

9. (...)