



COMUNE DI SELVA DI CADORE

Provincia di Belluno

PROPOSTA DI MODIFICA DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

MODIFICA N°1 – DEFINIZIONI UNIFORMI. STRALCIO DI “NORME TRANSITORIE”

Con l'approvazione del Primo Piano degli Interventi acquistano piena efficacia le “Definizioni uniformi” contenute nel Regolamento Edilizio, di conseguenza sono eliminato il testo riferito alle definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali del Piano Regolatore Comunale (PAT + PI).

In particolare:

- all'Art. 2 al comma 2 dalla tabella viene eliminata la quarta colonna “Incidenza sulle previsioni dimensionali”;
- Il comma 3 viene eliminato.

MODIFICA N°2 – MODIFICHE E INTEGRAZIONI ALLE DEFINIZIONE “SUPERFICIE ACCESSORIA”

Sempre all'Art.2 comma 2 sono introdotte modifiche, in questo caso riguardano il merito delle definizioni. In particolare, viene corretta e integrata la definizione n°15 – “Superficie accessoria SA”

- correggendo un riferimento alla “superficie utile” poco pertinente con quello alla “superficie lorda”;
- eliminando un riferimento alla “superficie utile” poco pertinente;
- introducendo un chiarimento su come vadano considerate le porzioni di sottotetto con altezza inferiore a 1,40 m.

15 - Superficie accessoria	SA	<p>Superficie degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici ad uso di singole unità immobiliari (aperti almeno su due lati contigui), a condizione che la superficie del portico non superi il 30% della Sc dell'edificio, la parte eccedente è considerata SL; • le logge, • i ballatoi, i balconi e altri spazi coperti, anche da tettoie, qualora detti elementi abbiano profondità superiore a m 1,50 costituiscono superficie accessoria; qualora gli stessi elementi abbiano profondità inferiore sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie <u>utile-lorda</u>; • le cantine poste al piano seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,40, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili <u>e che costituiscono superficie-utile</u>; • la superficie dei vani scala che deve essere computata per ciascun piano in proiezione orizzontale; escludendo la superficie localizzata al piano di imposta della scala; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi e gli androni condominiali. <p>Tali superfici sono escluse dal computo della Superficie lorda fino alla concorrenza massima di superficie di pavimento del 20% della SL dell'edificio.</p> <p>Sono considerati interamente spazi accessori e quindi non computati come Superficie lorda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i locali posti al piano interrato destinati a cantina, a deposito, alla sosta e al ricovero degli autoveicoli e i relativi spazi di servizio • le superfici comprese entro i volumi tecnici. • i portici e le gallerie pedonali di uso pubblico, in ragione della loro natura di spazi ad uso collettivo. <p><u>Le superfici di sottotetto aventi altezza inferiore a 1,40 m. sono assimilabili a volumi</u></p>
----------------------------	----	--

		<u>tecniche e pertanto ai fini del dimensionamento non vanno computati come Superficie lorda (SL)</u>
--	--	---

MODIFICA N°3 – ALTEZZE SOTTOTETTI

All'Art.45 il paragrafo relativo alle altezze minime sono modificati alcuni valori relativi ai requisiti richiesti per i sottotetti, allineandoli alla normativa prevista per le aree montane.

b. Altezze minime

6. *Nei locali di abitazione devono essere garantite le misure dal D.M. del 05.07.1975 e ss.mm.ii. con le seguenti precisazioni:*
7. *Per i nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione globale occorre fare riferimento ai seguenti valori minimi:*
 - a) *per gli spazi ad uso abitativo di cui al precedente punto "a. caratteristiche dei locali", comma 3, l'altezza media interna è fissata in*
 - *un minimo di m 2,55 per spazi o locali di abitazione di cui alla lett. a);*
 - *per gli spazi accessori di cui allo stesso precedente comma lett. b) l'altezza è riducibile a m. 2,20, analogamente per gli spazi di servizio (lett. c);*
 - *per gli alloggi preesistenti, anche in caso di rifacimento dei solai, è consentita l'altezza preesistente con un minimo di m 2,30.*
 - b) *Nel caso di spazi con soffitto non orizzontale, si fa riferimento all'altezza media; con soffitto ad andamento a più pendenze si fa riferimento alle medie delle altezze per ogni singola parte; in caso di solaio con travetti l'intradosso è riferito al sottotrave quando l'interasse è inferiore a tre volte la larghezza del trave.*
 - c) *Nei sottotetti abitabili l'altezza dei locali in essi ricavabili deve essere mediamente di ml ~~2,40~~ 2,20 con il lato più basso avente altezza non inferiore a m ~~1,60~~, 1,40 misurata tra pavimento e soffitto dalla parte della gronda; le dimensioni minime dei locali abitabili previste da questo regolamento dovranno essere calcolate a partire dal piano virtuale generato dalla proiezione sul pavimento del luogo dei punti definiti ad $h=m$ ~~1,60~~, 1,40 piano che può coincidere con la parete interna del muro perimetrale verso la gronda.*

.....

MODIFICA N°4 – RAPPORTI AEROILLUMINANTI

All'Art.45 il paragrafo "d. Dotazione degli alloggi" è così modificato al comma 9:

9. *Nel caso di interventi su edifici esistenti, negli interventi diversi dalla ristrutturazione globale o laddove non sia possibile opportuno intervenire sulle pareti perimetrali dell'edificio, è ammesso un rapporto aeroilluminante pari a 1/10 della superficie del pavimento del locale.*

MODIFICA N°5 – SOGLIE E BUSSOLE

All'Art.45 nel paragrafo "Soglie e Bussole" sono introdotte modifiche ai commi 2 e 4, dopo il comma 4 è introdotto il comma 5; la numerazione dei commi successivi "scala" di conseguenza.

I. Soglie e bussole

1. *La realizzazione della soglia deve assicurare una adeguata protezione all'entrata dell'acqua negli spazi interni.*
2. *Sono considerati locali accessori anche le bussole e ogni altra struttura finalizzata alla messa in opera di doppie porte.*
3. *La realizzazione di bussole è ammessa, con esclusione degli edifici con grado di protezione I e II e vincoli sulla facciata.*

4. *Le bussole suddette non debbono avere altezza e larghezza superiori a quelle delle porte che fronteggiano aumentate del ~~25%~~ 50% con una larghezza non superiore a 1,80 m. e una profondità massima di 1,50 e debbono essere costruite con morfologia e materiali congrui con quelli dell'edificio su cui insistono; nel caso esse siano poste al di sotto di un aggetto maggiore di m. 0,80 la bussola può essere prolungata sino all'intradosso dell'aggetto richiamato.*
5. *È facoltà dell'UTC ammettere limitate deroghe ai parametri indicati al precedente comma laddove ciò consenta di rispettare di particolari allineamenti con le struttura murarie.*
6. *Nel caso vengano richieste bussole di dimensioni eccedenti quelle indicate nel comma precedente, il volume e/o la superficie debbono essere interamente computate ai fini del rispetto dei parametri urbanistico/edilizi delle vigenti N.T.O. del Piano degli Interventi.*
7. *Qualora per lo stesso edificio siano previste più bussole è richiesta la progettazione e realizzazione unitaria delle stesse.*

MODIFICA N°6 – PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI

All'Art. 98 dal comma 4 viene eliminata la possibilità di utilizzare i pannelli solari o fotovoltaici per il rivestimenti di facciate:

4. *I pannelli solari o fotovoltaici possono essere collocati anche come coperture di pensiline o balconi o costituire elementi di ombreggiamento ~~e rivestimento delle facciate~~ purché facenti parte di un progetto unitario, architettonicamente compiuto ed esteso all'intero edificio.*