

2

REGOLAMENTO EDILIZIO



Comune Assemini

P.U.C. ***PIANO URBANISTICO COMUNALE***

Sindaco
Dott. Paolo Mereu

Assessore all'Urbanistica
Dott.ssa Ing. Carla Marras

Responsabile Area Urbanistica
Dott. Ing. Mauro Moledda

Progettista
Dott. Ing. Pierpaolo Portoghese

Il Piano Urbanistico Comunale è stato sviluppato su studi e
ricerche specialistiche condotte da:
Geopedologia: Dott. Prof. Angelo Aru, Dott.ssa Geol. Rita Puddu,
Dott.ssa Geol. Francesca Fantola, Dott. Geol. Stefano Loddo
Aspetti geologici-ambientali: Dott. Prof. Felice Di Gregorio
Aspetti storico-archeologici: Dott. Riccardo Cicilloni
Economia e società: Dott. Giuseppe Fara
Viabilità e trasporti: Dott. Ing. Fabio Lilliu
Informatizzazione: Dott. Ing. Maurizio Mulas

Febbraio 2011

1. FINALITA' ED AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Finalità del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento disciplina l'attività edilizia nel territorio comunale allo scopo di perseguire:

- l'ordinato sviluppo delle costruzioni nel territorio ed il loro inserimento armonioso nell'ambiente naturale e costruito circostante;
- l'inserimento razionale delle infrastrutture pubbliche;
- la qualità architettonica e funzionale degli organismi edilizi;
- l'utilizzo appropriato delle tecniche costruttive e la promozione degli interventi di bioedilizia;
- il raggiungimento dell'equilibrio tra sistemi antropici e conservazione delle risorse naturali e dell'ambiente.

Le attività di cui sopra sono disciplinate, oltre che dal presente regolamento, dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia nonché dalle previsioni risultanti dagli elaborati grafici e dalle norme di attuazione relative agli strumenti urbanistici vigenti.

2. Requisiti cogenti e requisiti volontari

I requisiti indicati dal presente regolamento si distinguono in requisiti cogenti e requisiti volontari di cui alla parte 11.

3. Interventi soggetti alle disposizioni del Regolamento Edilizio

Qualunque intervento di iniziativa pubblica o privata riguardante opere edili o di urbanizzazione è soggetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Le disposizioni del Regolamento sono sostituite dalle norme statali, regionali e da quelle urbanistiche approvate successivamente all'entrata in vigore del Regolamento che intervengono sulle fattispecie dallo stesso disciplinate.

Sulle disposizioni regolamentari prevalgono le norme legislative sovraordinate vigenti.

2. COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

4. Composizione, nomina e durata della Commissione edilizia

La Commissione Edilizia è nominata dalla Giunta Comunale ed è costituita dai seguenti componenti:

- il dirigente (o il responsabile del competente ufficio comunale nel seguito indicato semplicemente come “dirigente”) o un suo delegato, che la presiede;
- quattro componenti scelti tra Ingegneri, Architetti, Geometri, Periti Industriali, Periti Agrari, Agronomi, Geologi, Avvocati;
- un componente scelto fra i rappresentanti delle associazioni che si occupano di handicap e disabilità;
- un esperto di paesaggio e in beni di valore storico/architettonico ai sensi della LR. 28/98, individuato tra ingegneri e architetti che abbiano maturato esperienze sul tema.

Partecipa alle sedute della commissione, senza diritto di voto, un istruttore amministrativo o tecnico con funzioni di segretario individuato dal Dirigente.

Ove lo ritenga opportuno, il presidente della commissione può invitare a partecipare, senza diritto di voto, anche qualificati esperti nelle materie da trattare, sulla base di un incarico specifico, a seconda della complessità delle pratiche edilizie.

I componenti della Commissione Edilizia restano in carica per due anni non rinnovabili.

Non possono fare parte contemporaneamente della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti in linea retta, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.

Il componente che cessa dall'ufficio prima della scadenza naturale del mandato viene sostituito con la stessa procedura adottata per la designazione, ed il sostituto resta in carica fino al completamento dell'incarico per il quale era stato nominato il componente sostituito.

Si riterranno dimissionari i componenti che senza giustificazione alcuna risultassero assenti per più di tre sedute consecutive.

A tutti i componenti è attribuito un gettone di presenza per ogni seduta la cui entità è stabilita dal Consiglio Comunale.

5. Compiti della Commissione

La Commissione Edilizia è organo tecnico-consultivo ed esprime pareri relativamente a:

- a) concessioni edilizie in zona A;
- b) concessioni edilizie nel Centro di Antica e Prima Formazione;
- c) concessioni edilizie in ambiti soggetti al Decreto Legge del 27 giugno 1985 n. 312 convertito, con modificazioni, dalla L. 08.08.1985, n. 431 (disposizioni ur-

genti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale) e Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio);

- d) concessioni edilizie in lotti urbanistici superiori a 1000 mq;
- e) concessioni edilizie in aree esterne al perimetro urbano;
- f) pratiche destinate al Consiglio Comunale;
- g) progetti di opere pubbliche;
- h) richieste di parere preventivo;
- i) annullamento di titoli abilitativi edilizi;
- j) domande di concessione in deroga al Regolamento Edilizio.;
- k) domande di concessione per il posizionamento di antenne e stazioni radiobase per telefonia;
- l) ogni opera o argomento per cui l'Amministrazione Comunale o il dirigente ritengano opportuno consultarla.

Il parere della Commissione Edilizia deve essere espresso, oltre che in merito alla rispondenza delle opere alle norme regolamentari, anche relativamente agli aspetti di carattere ambientale, paesistico e architettonico.

La Commissione potrà proporre le modifiche ai progetti che riterrà opportune ai fini del miglioramento funzionale delle opere e delle caratteristiche peculiari del contesto in cui le opere medesime sono inserite, nel rispetto della libertà espressiva del progettista e conciliando le esigenze del titolare della richiesta con il pubblico interesse.

Il parere espresso dalla Commissione non costituisce presunzione sul titolo abilitativo edilizio o su qualsiasi altro atto di esclusiva competenza del Dirigente, il quale può disattendere tale parere, motivando la sua decisione.

6. Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è convocata dal presidente con almeno 48 ore di anticipo. Gli atti da esaminare devono essere posti in visione ai componenti la Commissione contestualmente alla convocazione.

Per ciascuna seduta deve essere redatto un processo verbale che sarà trascritto in apposito registro a cura del segretario della Commissione e firmato da questi, dal Presidente e dai componenti.

Per la validità delle determinazioni assunte è necessaria la presenza di almeno la metà dei componenti, compreso il Presidente.

Quando la Commissione debba trattare argomenti dei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi componenti, questi, se presente, deve denunciare tale condizione e non assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta. La trasgressione comporta la revoca del membro della commissione.

I progetti da esaminare devono riportare preventivamente il parere del responsabile del procedimento.

Le determinazioni sono prese a maggioranza dei voti ed in caso di parità prevale il voto del presidente.

La commissione esprime i seguenti pareri:

- 1) favorevole;
- 2) favorevole con prescrizioni (motivate);
- 3) contrario (puntualmente motivato).

I pareri sono espressi per le pratiche poste all'ordine del giorno di norma nel corso della seduta stessa salvo quanto previsto al comma successivo.

La commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può acquisire ulteriori elementi di valutazione con le seguenti modalità:

- 1) convocazione del progettista per chiarimenti;
- 2) effettuazione di sopralluoghi;

Il progettista può chiedere di essere ascoltato dalla Commissione Edilizia.

E' facoltà esclusiva del responsabile del procedimento durante la fase istruttoria della pratica edilizia, richiedere documentazione integrativa ritenuta necessaria per la completa definizione della pratica stessa.

Chiunque abbia interesse può prendere visione del verbale della Commissione e chiedere, con motivata domanda, di estrarne copia.

3. ATTIVITA' EDILIZIA

7. Titoli abilitativi edilizi

I titoli abilitativi edilizi sono disciplinati dagli artt. 3 (opere soggette a concessione), 13 (opere soggette ad autorizzazione), 14 bis (denuncia inizio attività) e 15 (opere interne) della L.R. 11 ottobre 1985 n. 23, dall'art. 10 della L.R. 16 ottobre 2009 e ss.mm.ii. e dall'art. 1 co. 16 e seguenti della L.R. 5 marzo 2008 n. 3 (dichiarazione unica attività produttiva).

8. Attività edilizia libera

Fatta salva la disciplina nazionale e regionale, comunque nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ed in particolare delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e nel Piano Paesaggistico Regionale, purché conformi alle prescrizioni del presente regolamento, ai sensi della L.R. 23/85 non sono soggetti a titolo abilitativo edilizio bensì a semplice comunicazione i seguenti interventi:

- 1) apposizione di tende parasole prive di iscrizioni e simboli, non aggettanti sul suolo pubblico, di larghezza non eccedente i 50 cm per lato l'apertura sulla quale sono installate e profondità non superiore all'altezza della stessa apertura;
- 2) installazione di antenne tv;
- 3) apposizione di targhe professionali;
- 4) costruzione di recinzioni di aree edificabili conformi agli schemi tipo come approvati dall'organo competente e che non modifichino la posizione e la dimensione di passi pedonali e/o carrabili esistenti o previsti (ad esclusione della zona agricola).

9. Opere di massima urgenza

I lavori di assoluta urgenza richiesta da immediato pericolo potranno essere iniziati senza domanda preventiva. Resta fermo l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al dirigente e di presentare sollecitamente l'istanza per ottenere il titolo abilitativo edilizio.

10. Strutture temporanee e stagionali in aree private

Sono consentite costruzioni temporanee su aree private che siano destinate a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità.

Le caratteristiche dei materiali utilizzati e dei sistemi di ancoraggio al suolo delle costruzioni temporanee devono garantire una facile rimozione.

Le costruzioni temporanee sono soggette ad autorizzazione amministrativa. Il titolo abilitativo dovrà indicare il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente all'installazione ed alla rimozione delle opere che non dovrà essere superiore a un periodo di 120 giorni anche non continuativi nell'arco dell'anno .

L'autorizzazione alla costruzione di strutture temporanee non è rinnovabile né prorogabile oltre il periodo indicato al punto precedente.

Le strutture temporanee o mobili da installare nei mesi da ottobre ad aprile non devono diminuire la superficie di terreno permeabile minima del lotto prevista dal presente regolamento.

L'autorizzazione edilizia al posizionamento di strutture temporanee o mobili ad uso differente dalle categorie A (abitazioni) ed F (strutture sanitarie) di cui all'art. 37 del presente regolamento è condizionata al pagamento di un corrispettivo monetario da determinarsi da parte della Giunta Comunale.

Allo scadere dell'autorizzazione temporanea ogni costruzione non permanente deve risultare rimossa.

11. Istruttoria urgente

I tempi per l'istruttoria ed il rilascio dei titoli abilitativi edilizi di cui al Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono ridotti della metà nel caso di valutazione con procedura d'urgenza (in riferimento a quanto contenuto all'art. 9 del presente regolamento).

12. Istanza per ottenere il titolo abilitativo edilizio

L'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo deve contenere:

- 1) generalità, domicilio e codice fiscale del richiedente;
- 2) indicazione dell'ubicazione dell'intervento;
- 3) richiamo a titoli abilitativi edilizi precedentemente rilasciati per interventi nel medesimo lotto urbanistico;
- 4) dichiarazione della liceità dell'esistente ai titoli abilitativi precedentemente rilasciati autocertificata dal richiedente ai sensi del D.P.R. 445/2000;
- 5) identificazione dell'intervento edilizio ai sensi dell'art. 3 Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e descrizione sintetica delle opere per le quali si richiede il titolo abilitativo edilizio;
- 6) generalità, domicilio e codice fiscale del progettista;
- 7) nei casi di nuova costruzione, l'impegno di documentare a fine lavori la riciclabilità dei materiali impiegati nell'edificazione del fabbricato;
- 8) quant'altro ritenuto necessario dal richiedente per la definizione delle pratica;
- 9) elencazione della documentazione di progetto.

Alla domanda sottoscritta dal richiedente dovrà essere allegato:

- 1) copia del documento comprovante il titolo a presentare la richiesta;
- 2) copia di un documento di riconoscimento;

- 3) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà: liberatoria di cui all'art. 4 delle norme di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico;
- 4) attestazione del pagamento dei diritti di segreteria e istruttoria.

I diritti di segreteria ed istruttoria sono dovuti nel momento in cui è presentata l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio indipendentemente dall'esito del procedimento amministrativo e del ritiro dello stesso.

Per i procedimenti amministrativi relativi alle attività economiche e produttive inerenti il rilascio di titoli abilitativi edilizi disciplinati dall'art. 1 comma 16 e seguenti della L.R. 3/2008 deve essere utilizzata la modulistica unificata DUAP e relative schede allegate.

13. Documentazione di progetto

Alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero alla dichiarazione autocertificativa ai sensi dell'art. 1 co. 21 della L.R. 3/2008 devono essere allegati i documenti di progetto valutati necessari dal progettista per la descrizione esauriente dell'intervento edilizio.

Il responsabile del procedimento valuta la completezza degli elaborati e qualora ritenga che siano insufficienti a definire e rappresentare adeguatamente l'intervento può richiedere ulteriori documenti per una sola volta motivandone la necessità ai sensi dell'art. 20 co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

I disegni piegati e le relazioni devono avere dimensione UNI A4 e contenere in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma del richiedente nonché la firma ed il timbro professionale del progettista. Sul frontespizio deve essere lasciato uno spazio libero di dimensioni minime 210 mm x 100 mm per l'apposizione dei timbri degli enti preposti alla verifica degli elaborati.

Di tutti gli elaborati di progetto deve essere prodotta copia su supporto informatico (formato dxf o simili).

13.1. Elaborati progettuali per ottenere il titolo abilitativo edilizio

Gli elaborati progettuali, qualora utili per la descrizione completa ed esauriente dell'intervento, devono comprendere gli elementi appresso indicati:

1. relazione tecnico-illustrativa contenente:
 - a) identificazione dell'intervento edilizio ai sensi dell'art. 3 Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380;
 - b) descrizione dell'area da utilizzare e delle opere che dovranno essere eseguite con specifico riferimento alla soluzione strutturale adottata, ai materiali, alle opere di finitura interne ed esterne;
 - c) estremi del Nuovo Catasto Terreni;
 - d) precisazione circa i rapporti di vicinanza, le servitù che eventualmente gravano sull'area e sull'edificio, i vincoli di qualsiasi carattere;
 - e) dichiarazione di conformità urbanistica (PUC, PAI, PPR, PdiL ...);
 - f) dichiarazione di conformità igienico-sanitaria (facoltativa);

-
2. fotografie dell'area e/o dell'immobile oggetto di intervento estese al suo intorno immediato con data della ripresa e didascalie;
 3. valutazione del volume dei materiali di rifiuto prodotti, loro natura e piano di smaltimento;
 4. estratto correttamente orientato a nord ed esteso ad un raggio di almeno 100 ml del piano urbanistico comunale ovvero del piano attuativo in cui deve essere evidenziato il lotto oggetto di intervento;
 5. estratto di mappa correttamente orientato a nord del Nuovo Catasto Terreni con precisa individuazione dell'area su cui si intende intervenire estesa ad un raggio di almeno 100 ml ed indicazione degli identificativi delle particelle oggetto di intervento, la relativa superficie e la proprietà;
 6. sovrapposizione fra lotto catastale e lotto reale con dimostrazione grafico analitica dell'area e ricerca storico-catastale in caso di discordanza; in particolare dovrà essere indicato il lotto urbanistico netto e l'eventuale superficie ceduta per la formazione di sede stradale;
 7. planimetria orientata del lotto estesa alle proprietà adiacenti e frontistanti prima e dopo l'intervento in scala non inferiore a 1:500 con indicazione di:
 - a) quota altimetrica media del lotto;
 - b) limiti quotati del lotto urbanistico oggetto di intervento;
 - c) proprietà e fabbricati dei lotti confinanti in cui devono essere evidenziati il numero dei piani e la presenza di pareti finestrate;
 - d) superficie coperta quotata degli edifici in progetto con indicazione delle pareti finestrate;
 - e) costruzioni accessorie con relative dimensioni;
 - f) locali tecnici (non già racchiusi fra le pareti dell'edificio) con relative dimensioni;
 - g) tutte le distanze utili alla verifica del rispetto delle relative norme;
 - h) allineamenti stradali ed eventuali arretramenti;
 - i) dimostrazione grafico analitica della superficie coperta;
 - j) posti auto all'aperto;
 - k) dimostrazione grafico analitica delle aree a verde;
 - l) recinzioni;
 - m) larghezza della viabilità di accesso al lotto;
 - n) dimensione e posizione degli accessi al lotto dalla viabilità pubblica e dalle intersezioni stradali;
 - o) ingressi ai fabbricati con viabilità pedonale e carrabile all'interno del lotto;
 - p) posizione dei terminali dei servizi tecnologici pubblici;

-
- q) dimostrazione grafico analitica della porzione di suolo permeabile;
 - r) eventuali servitù attive e passive;
 - s) quanto altro ritenuto occorrente dal progettista a chiarire esaurientemente i rapporti fra le opere progettate e l'intorno;
8. planimetria degli spazi aperti in scala non inferiore a 1:200 con l'indicazione di:
- a) pavimentazioni;
 - b) eventuali arredi esterni;
 - c) tappeti erbosi, arbusti, piante e alberature d'alto fusto.
9. planimetria in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera e della copertura, adeguatamente quotati con indicazione di:
- a) destinazione d'uso dei singoli locali;
 - b) quote della costruzione;
 - c) quote e superfici di ogni vano;
 - d) quota delle aperture;
 - e) rapporto tra superficie finestrata e superficie di pavimento di ogni vano;
 - f) altezza minima e media di ogni vano;
 - g) ubicazione dei sanitari nei bagni;
 - h) ubicazione delle canne fumarie;
 - i) strutture portanti (conglomerato cementizio armato, acciaio, legno, murature, ...);
 - j) senso delle falde di copertura, volumi tecnici, camini, lucernai, ...
 - k) linee di sezione;
10. per gli interventi su fabbricati esistenti, elaborati di confronto fra la situazione dei luoghi al momento della richiesta di titolo abilitativo edilizio (campitura gialla) e situazione di progetto per cui si richiede l'autorizzazione (campitura rossa);
11. nel caso di interventi su fabbricati esistenti in cui siano presenti difformità rispetto ai titoli abilitativi edilizi precedentemente rilasciati, elaborati di confronto fra la situazione dei luoghi al momento della richiesta di titolo abilitativo edilizio (campitura gialla) e la situazione effettivamente autorizzata (campitura verde);
12. le sezioni significative quotate in scala 1:100 con indicazione di:
- a) piano stradale;
 - b) piano di campagna originario;
 - c) piano di sistemazione definitiva del terreno;
 - d) piano orizzontale di riferimento;
 - e) altezze;

-
- f) pendenza delle coperture;
 - g) quote dei pavimenti;
13. prospetti in scala 1:100 con la rappresentazione altimetrica dell'andamento del terreno, l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati, del colore e delle zoccolature;
 14. particolari in scala non inferiore a 1:50 di elementi caratteristici (recinzioni, cancelli, cornici, fregi, ...);
 15. schemi in scala 1:200 delle opere da realizzare con indicazione di:
 - a) calcolo grafico-analitico della superficie di base di ogni piano di cui all'art. 32 (volume edilizio) del presente regolamento;
 - b) altezze necessarie per l'agevole calcolo delle volumetrie;
 - c) calcolo grafico-analitico della volumetria;
 16. rilievi quotati in scala non inferiore a 1:200 degli eventuali edifici da demolire (piante e sezioni);
 17. ulteriori elaborati planimetrici e certificazioni di conformità prescritte dalla normativa specialistica e di settore (a titolo esemplificativo si citano: certificazione di eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 380/2001 e della L. 13/89 e s.m.i., impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i., contenimento dei consumi energetici ai sensi dell'art. 122 del D.P.R. 380/2001, D.Lgs. 192/2005 e D.Lgs. 311/2006, progetto acustico dell'edificio ai sensi delle direttive regionali in materia di inquinamento acustico e ambientale approvate con D.G.R. n. 62/9 del 14.11.2008, relazione geologica e/o geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988 e s.m.i., autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004);
 18. modulo compilato per il calcolo del contributo di concessione ed eventuale computo metrico estimativo nel caso di ristrutturazioni.

13.2. Elaborati a corredo dell'istanza per ottenere il titolo abilitativo edilizio in zona agricola

Per gli interventi in zona agricola, oltre a quanto previsto ai precedenti punti numero 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 la pratica edilizia dovrà essere corredata dell'ulteriore seguente documentazione, qualora utile per la descrizione completa ed esauriente dell'intervento:

19. relazione illustrativa tecnico-agronomica che descriva:
 - a) le notizie di carattere generale sul territorio;
 - b) l'ubicazione, le strade di accesso e la situazione infrastrutturale del territorio;
 - c) la situazione fondiaria, con il numero e la superficie dei corpi aziendali, la loro distanza dal centro aziendale, l'elenco delle particelle catastali (quelle

-
- in proprietà distinte da quelle in affitto), la superficie totale aziendale e quella utilizzabile;
- d) l'ordinamento colturale;
 - e) il patrimonio zootecnico con l'indicazione dei capi totali e di quelli produttivi, la produzione del latte e la sua destinazione;
 - f) la descrizione dei fabbricati esistenti (tipo e dimensione) ed il loro stato di efficienza;
 - g) la disponibilità di energia elettrica e d'acqua per uso potabile e irriguo;
 - h) le attrezzature e le macchine;
 - i) la viabilità aziendale;
 - j) il dimensionamento delle opere da realizzare e delle attrezzature da acquistare;
20. piano aziendale (redatto secondo le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione) e relazione economica contenente:
- a) l'analisi dell'attivo e del passivo del bilancio dell'azienda agraria: il periodo di riferimento deve attenersi all'annata agraria prima e dopo l'intervento, con l'elaborazione di un adeguato bilancio preventivo (ante miglioramento) e consuntivo (post miglioramento);
 - b) il confronto tra bilancio ante e post intervento che dovrà concludersi con la formulazione di un giudizio di convenienza economica sull'opportunità dell'intervento, espresso in termini di reddito fondiario o di saggio di fruttuosità, utilizzando come tasso di riferimento l'interesse legale;
21. analisi dei costi di intervento distinta per categorie (fabbricati, attrezzature, opere di trasformazione agraria, ...) al fine di consentire opportuna valutazione;
22. relazione sullo smaltimento dei reflui e sul sistema di approvvigionamento idrico potabile;
23. corografia correttamente orientata a nord in scala 1:25.000 o 1:10.000;
24. stralcio correttamente orientato a nord della carta geo-pedologica;
25. stralcio correttamente orientato a nord del piano di assetto idrogeologico;
26. carta dell'ordinamento colturale quotata con precisa indicazione delle tare di coltivazione;
27. carta delle strutture fondiarie con stralcio almeno 1:500 dei fabbricati esistenti con indicazione delle destinazioni d'uso e dei dati planovolumetrici;
28. carta delle risorse idriche e della irrigabilità dei suoli con indicazione precisa della destinazione dei punti di attingimento, delle condotte e delle strutture di distribuzione dell'acqua e delle superfici irrigue;

29. nel caso di costruzione di nuovi edifici, nelle zone E1 ed E2, la relazione geologica e/o geotecnica di cui al punto 17 deve essere comprensiva di adeguato approfondimento degli aspetti idrogeologici.

13.3. Elaborati a corredo dell'istanza per ottenere il titolo abilitativo edilizio nel caso di interventi volti ad assicurare la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili gravi di cui all'art. 17 L.R. 29 maggio 2007 n. 2

Nel caso di interventi volti ad assicurare la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili gravi, gli elaborati grafici occorrenti per l'espletamento della pratica edilizia oltre a quanto previsto ai precedenti punti 1 (lettere a, b, d, e, f, g), 4, 5, 7 e 17, qualora utile per la descrizione completa ed esauriente dell'intervento, devono contenere:

30. planimetria della sola unità immobiliare abitativa oggetto di intervento compilata secondo le modalità dei precedenti punti 9, 10 e 11;
31. sezione della sola unità immobiliare abitativa indicante l'altezza di interpiano;
32. calcolo della volumetria in aumento redatto secondo le indicazioni del precedente punto 15;
33. prospetti dell'edificio modificati a seguito dell'intervento in scala 1:100.

13.4. Elaborati a corredo dell'istanza per ottenere il titolo abilitativo edilizio nel caso di interventi in zona D e G in ambito extraurbano

Gli interventi in zona D e G in ambito extraurbano oltre a quanto previsto ai precedenti punti 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17 e 18, qualora utile per la descrizione completa ed esauriente dell'intervento, devono contenere:

34. pianta della rete idrica, fognante, antincendio e dello scarico delle acque pluviali in scala 1:200;
35. schemi in scala 1:200 delle opere da realizzare con indicazione del calcolo grafico-analitico della superficie di sfruttamento.

13.5. Elaborati a corredo dell'istanza per ottenere il titolo abilitativo edilizio nel caso di opere di urbanizzazione

Nel caso di opere di urbanizzazione, il progetto esecutivo ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 12 aprile 2003 n. 163, qualora utile per la descrizione completa ed esauriente dell'intervento dovrà comprendere:

1. relazione illustrativa contenente:
 - a) descrizione dell'area da utilizzare e delle opere che dovranno essere eseguite;
 - b) precisazione circa le servitù che eventualmente gravano sull'area ed i vincoli di qualsiasi carattere;

-
2. fotografie dell'area oggetto di intervento estese al suo intorno con data della ripresa e didascalie;
 3. valutazione del volume dei materiali di rifiuto prodotti, loro natura e piano di smaltimento;
 4. estratto correttamente orientato a nord ed esteso di almeno 500 ml dai limiti dell'area oggetto di intervento del piano urbanistico comunale ovvero del piano attuativo in cui deve essere evidenziata l'area oggetto di intervento;
 5. estratto di mappa correttamente orientato a nord del Nuovo Catasto Terreni con precisa individuazione dell'area su cui si intende intervenire esteso di almeno 500 ml dai limiti dell'area interessata ed indicazione degli identificativi delle particelle oggetto di intervento, la relativa superficie e la proprietà;
 6. descrizione planimetrica ed altimetrica dello stato di fatto dei luoghi oggetto dell'intervento proposto estesa ad una congrua zona dell'intorno (almeno 100 ml dai limiti dell'area) in scala non inferiore a 1:500 in cui siano evidenziati:
 - a) rilievo del verde ed in particolare degli alberi d'alto fusto presenti, in specie quelli tipici della flora mediterranea e gli ulivi;
 - b) costruzioni e manufatti esistenti
 - c) elettrodotti, gasdotti, fognature, acquedotti e simili e relative servitù;
 - d) viabilità e toponomastica;
 7. planimetria di progetto in rapporto non inferiore a 1:500 debitamente quotata indicante:
 - a) strade e piazze;
 - b) posizione degli accessi carrabili e pedonali ai lotti dalla viabilità;
 - c) spazi di verde attrezzato;
 - d) eventuali utilizzazioni in sotterraneo (per es. condotte);
 - e) gli spazi per i servizi pubblici (standard);
 - f) gli spazi per la sosta ed il parcheggio;
 8. sezioni e profili in scala almeno 1:200 debitamente quotati;
 9. progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali:
 - a) acquedotto;
 - b) gasdotto;
 - c) fognatura e impianti di depurazione;
 - d) energia elettrica;
 - e) illuminazione pubblica
 - f) rete telefonica;

-
- g) rete di telecomunicazione (ed eventualmente fibra ottica);
 - h) altri impianti eventualmente da realizzare (mobilità pubblica, cablaggi, ...)
10. particolari costruttivi dei punti di allaccio alle reti tecnologiche e delle sezioni stradali;
 11. verifiche di dimensionamento e relazione sui materiali e sui procedimenti costruttivi da utilizzare;
 12. nulla osta e parere favorevole dei soggetti gestori delle reti (ENEL, Telecom, Abbanoa);

14. Parere preliminare su progetti di massima

E' consentito richiedere il parere preventivo su piani attuativi, interventi e/o opere da realizzare.

A tale scopo deve essere presentato un progetto di massima indicante gli elementi per i quali si richiede la verifica al fine di accertarne la conformità delle previsioni alle prescrizioni dello strumento urbanistico e del regolamento edilizio.

Il progetto è sottoposto all'attenzione dell'organo competente ad approvare il provvedimento finale (dirigente o consiglio comunale) ed eventualmente della commissione edilizia.

Il dirigente competente comunica all'interessato l'esito delle verifiche eseguite entro 30 giorni dalla presentazione della domanda di parere preliminare.

Il parere può essere:

1. favorevole;
2. favorevole con prescrizioni;
3. contrario.

Nel caso di esito favorevole con prescrizioni o contrario, il parere dovrà contenere gli elementi necessari all'adeguamento della progettazione supportati da motivazione.

Il parere preliminare favorevole non dà diritto al rilascio del titolo abilitativo.

La verifica preliminare è subordinata al pagamento dei diritti di segreteria ed istruttoria.

4. ESECUZIONE DEI LAVORI

15. Inizio dei lavori, punti di linea e di livello

Almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori il titolare del provvedimento abilitativo edilizio deve chiedere per iscritto al dirigente la determinazione sul posto dei capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione ed indicare la data di inizio dei lavori.

I suddetti adempimenti dovranno essere effettuati entro i suddetti 10 giorni dalla data di comunicazione trascorsi i quali il titolare dell'autorizzazione potrà iniziare i lavori.

Le determinazioni di cui al primo comma sono effettuate a spese del richiedente che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Prima di procedere all'inizio dei lavori autorizzati il titolare dovrà produrre:

1. documentazione contenente le generalità del direttore dei lavori e la sua accettazione dell'incarico;
2. ogni ulteriore documentazione prescritta dalla normativa specialistica e di settore.

16. Interruzione e sospensione dei lavori

Qualora il titolare del provvedimento abilitativo edilizio debba, per qualsiasi ragione, interrompere i lavori, è tenuto a comunicare per iscritto la sua determinazione al dirigente.

Con le stesse modalità il titolare deve successivamente comunicare la ripresa dei lavori.

17. Fine lavori

Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori il titolare del provvedimento abilitativo edilizio deve trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale – Servizio Edilizia Privata:

1. dichiarazione del direttore dei lavori di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto autorizzato;
2. l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio;
3. la documentazione sulla riciclabilità dei materiali, qualora impiegati nell'edificazione del fabbricato, ai sensi dell'art 84 del presente regolamento;
4. la certificazione finale del R.I.E. (riduzione impatto edilizio) di cui all'art. 40 del presente regolamento;
5. certificazione delle opere realizzate rispetto al progetto acustico.

Per ultimazione dei lavori si intende il completamento dell'opera in conformità al progetto approvato tale da essere agibile.

18. Voltura del titolo abilitativo edilizio

La voltura del titolo abilitativo edilizio in corso di validità costituisce la nuova intestazione del provvedimento in conseguenza del trasferimento della titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del titolo abilitativo medesimo.

La voltura è atto dovuto e non può comportare alcun riesame del provvedimento.

La voltura deve essere richiesta da colui che ha acquisito il diritto sull'immobile.

19. Tolleranze di cantiere

Costituiscono tolleranze di cantiere e pertanto non comportano l'obbligo di adeguamenti progettuali né costituiscono abuso edilizio i seguenti scostamenti relativi a misurazioni:

10 cm: per le misure lineari non superiori a 10 ml;

1%: per le misure lineari superiori a 10 ml;

2%: per le misure di superficie;

3%: per le misure di volume.

5. PROGETTAZIONE DELLE OPERE

20. Parametri edilizi ed urbanistici

Parametri edilizi e/o urbanistici utilizzati nel presente regolamento:

1. superficie coperta e indice di copertura (art. 21);
2. distanze e arretramenti (art. 22);
3. altezza massima dell'edificio (art. 31);
4. volume edilizio (art. 32);
5. superficie di base (art. 32);
6. unità immobiliare (art. 37);
7. destinazione d'uso degli immobili (art. 37);
8. posti auto e aree destinate a parcheggi (art. 38);
9. aree a verde (art. 41);
10. indice di permeabilità del suolo (art. 43);
11. indice di sfruttamento edilizio o di utilizzazione (art. 74).

Ulteriori parametri edilizi e/o urbanistici sono definiti nelle N.T.A. alle quali si rinvia.

21. Superficie coperta e rapporto di copertura

La superficie coperta di un fabbricato rappresenta la proiezione su un piano orizzontale del massimo ingombro delle pareti che racchiudono l'involucro edilizio con esclusione delle parti esterne alle pareti perimetrali dell'edificio (aggetti, balconi, terrazze, ...) di profondità non superiore a 2,00 comprensivi di eventuali gronde e cornicioni. Nel caso di aggetti di profondità superiore questi verranno computati per la parte eccedente i 2,00 ml ed adiacente al filo della parete.

Possono essere esclusi dal calcolo della superficie coperta:

1. i piani seminterrati il cui intradosso del soffitto non superi di 1,00 ml il piano orizzontale di riferimento qualora ospitino esclusivamente autorimesse o locali classificati C ai sensi dell'art. 46 del presente regolamento;
2. pilastri, scatolari, canne fumarie e simili di modesta entità sporgenti dal filo delle pareti;
3. costruzioni accessorie definite all'art. 33 del presente Regolamento;
4. i pergolati coperti da pannelli fotovoltaici o solare termico in essi integrati con lo scopo di captazione dell'energia solare;
5. scale a giorno;
6. ascensori e montacarichi in genere non contenuti fra le pareti perimetrali dell'edificio;

7. gli spessori delle pareti eccedenti i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm ai fini del contenimento energetico.

La superficie coperta è sia la rappresentazione di una figura geometrica piana sia il valore della sua area espresso in mq o altra unità di misura.

L'indice di copertura esprime il rapporto massimo fra la superficie coperta e l'area del lotto urbanistico netto.

Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente regolamento, negli interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato, lo spessore fino a 25 cm della fodera di coibentazione esterna delle pareti non implica il ricalcolo del rapporto di copertura (art. 124 T.U. D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

22. Distanze e arretramenti: modalità di misurazione

Le distanze e gli arretramenti devono essere misurati su rette orizzontali che individuano distanze minime tra gli elementi che si considerano.

Gli elementi che si considerano sono:

1. pareti dell'edificio e/o muri di fabbrica;
2. superficie coperta dell'edificio;
3. elementi costruttivi (con carattere di solidità e stabilità compresi elementi in aggetto e vani tecnici e salvo esclusivamente gli sporti di modeste dimensioni aventi funzioni meramente decorative);
4. costruzioni accessorie;
5. confine del lotto urbanistico netto;
6. ciglio stradale o bordo di altri spazi pubblici.

23. Distanza fra pareti di edifici

La distanza fra pareti di edifici si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le relative superfici coperte dei fabbricati.

Ai fini della valutazione delle distanze, per parete dell'edificio si intende:

- la parete ideale posta a chiusura della superficie coperta dell'edificio;
- le pareti di altezza superiore a 3,00 (mura di fabbrica).

Fra le pareti degli edifici devono osservarsi le prescrizioni che seguono.

1. *Edifici con fronti paralleli che si fronteggiano per più di 1,60 ml*
 - a) distacco minimo di 10 ml fra pareti di cui almeno una finestrata.
2. *Edifici con fronti paralleli che si fronteggiano per più di 1,60 ml in cui nelle porzioni contrapposte non esistano finestre*

-
- a) distacco minimo di 5 ml fra le pareti (in tal caso successivamente non sarà possibile aprire finestre utili per il calcolo della superficie finestrata in rapporto alla superficie del pavimento).
3. *Edifici con fronti paralleli che si fronteggiano per non più di 1,60 ml*
- a) distacco minimo di 3,00 ml fra le pareti.
4. *Edifici con fronti paralleli che non si fronteggiano*
- a) non sussiste alcun obbligo di rispetto della distanza.
5. *Edifici con fronti non paralleli che si fronteggiano*
- a) la distanza del punto più vicino del fronte di un fabbricato misurata perpendicolarmente alla parete finestrata dell'altro edificio deve essere mantenuta non inferiore a 10,00 ml;
 - b) la distanza del punto più vicino del fronte non finestrato di un fabbricato misurata perpendicolarmente alla parete non finestrata dell'altro edificio deve essere mantenuta non inferiore a 5,00 ml.
6. *Edifici con fronti non paralleli che non si fronteggiano*
- a) gli edifici con fronti non paralleli non si fronteggiano quando la linea lanciata da ciascuno dei due punti più vicini fra le pareti degli edifici perpendicolarmente alla più vicina parete dell'altro edificio non interseca la parete stessa (bensì il suo prolungamento). In tali casi non sussiste nessun obbligo di rispetto di distanze.

Per la definizione di "parete finestrata" si considerano solo le finestre utilizzate ai fini del rispetto della norma che stabilisce la dimensione minima delle superfici delle finestrate in rapporto alla superficie dei vani.

Nel caso di fabbricati o porzioni di fabbricato con altezza di gronda superiore a 10,50 ml la distanza minima fra le pareti finestrate di edifici prospicienti poste ad altezza maggiore di 10,50 ml dal piano orizzontale di riferimento deve essere pari all'altezza di gronda del fabbricato più alto.

I distacchi del presente articolo si applicano anche fra pareti dello stesso edificio.

I distacchi possono essere ridotti a 3,00 ml nel caso di pareti (sia finestrate che non finestrate) della stessa unità immobiliare che si fronteggiano per non più di 3,00 ml. Per pareti della stessa unità immobiliare che si fronteggiano per non più di 2,00 ml non esiste l'obbligo del rispetto delle distanze.

Le distanze minime fra fabbricati devono essere osservate anche quando siano interposte zone destinate alla viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici (strade private) ovvero aree di proprietà di terzi.

24. Distanza fra pareti di edifici e confini del lotto

La distanza dal confine si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la linea di confine del lotto urbanistico netto prospiciente spazi privati e la superficie coperta del fabbricato.

1. *Lotto limitrofo ineditato o edificato in distacco al confine a distanza non inferiore a 10,00 ml*

E' ammessa:

- a) la costruzione in aderenza lungo il confine estesa a tutto il corpo di fabbrica;
- b) la costruzione in distacco dal confine alla distanza di almeno 5,00 ml se il lotto ineditato adiacente ha una larghezza non inferiore a 13 ml misurati in senso ortogonale al confine medesimo;
- c) la costruzione in distacco dal confine alla distanza di almeno 5,00 ml senza apertura di finestre sulla parete prospiciente il confine se il lotto ineditato adiacente ha una larghezza inferiore a 13 ml misurati in senso ortogonale al confine medesimo.

2. *Lotto limitrofo edificato a confine*

E' ammessa:

- a) la costruzione in aderenza lungo il confine estesa a tutto il corpo di fabbrica;
- b) la costruzione in distacco nel rispetto delle norme che regolano le distanze fra costruzioni.

3. *Lotto limitrofo edificato in distacco dal confine a distanza inferiore a 10 ml*

E' ammessa:

- a) la costruzione in distacco dal confine mantenendo dal confine medesimo la distanza minima di 5,00 ml;
- b) la costruzione in aderenza o con distacco di 3,00 ml senza apertura di finestre se l'edificazione del lotto limitrofo è avvenuta alle condizioni del caso 1 lettera C.

Nel caso di fabbricati con altezza di gronda superiore a 10,50 ml la distanza minima dai confini delle pareti finestrate ad altezza superiore a 10,50 ml dal piano orizzontale di riferimento (ovvero superficie coperta) deve essere pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza di gronda del fabbricato e comunque non inferiore a 5,00 ml.

25. Distanza fra elementi costruttivi

Per costruzione o suo elemento costruttivo deve intendersi ogni opera avente autonoma entità, carattere di permanenza, solidità e stabilità, sia essa in muratura o costruita con altro materiale. Gli sporti e comunque tutte le parti dell'edificio principale, dei vani tecnici e delle costruzioni accessorie che si protendono nello spazio aereo costituiscono parti di costruzione.

Non costituiscono elementi della costruzione, accessori di modeste dimensioni aventi funzioni meramente decorative.

Le costruzioni e/o gli elementi costruttivi devono rispettare le distanze minime previste dall'art. 873 del Codice Civile.

26. Distanza degli elementi costruttivi dai confini

La distanza degli elementi costruttivi dai confini deve essere misurata orizzontalmente dal punto più vicino della costruzione lungo la perpendicolare alla linea di confine del lotto.

Quando le pareti del fabbricato non sono realizzate in aderenza al confine, gli elementi costruttivi del fabbricato devono distare non meno di 3,00 ml dal confine stesso.

Le costruzioni accessorie di cui all'art. 33 del presente regolamento (costruzioni accessorie e tettoie con altezza non superiore a 2,50 ml) costruite in aderenza al confine derogano alle distanze da questo previste dal comma precedente.

27. Deroghe alle distanze

E' consentito derogare dall'applicazione delle norme sulle distanze nei seguenti casi:

1. nei fabbricati legittimi, esistenti alla data di adozione del presente regolamento, quando è necessaria l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti;
2. nelle zone A e B nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 24,00 ml, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle distanze tra pareti comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto del Codice Civile nella direzione del lotto avente lunghezza inferiore a 24,00 ml (lotti compromessi);
3. nelle sopraelevazioni è consentito mantenere i fili dei fabbricati esistenti nel rispetto delle distanze previste dal codice civile;
4. negli ampliamenti è consentito mantenere le distanze minime dei fabbricati esistenti nel rispetto delle distanze previste dal codice civile;
5. in zona A, B e C (in quest'ultimo caso solo se il piano attuativo risulta approvato alla data di adozione del presente regolamento edilizio) al fine di consentire l'orientamento degli edifici secondo le regole della bioedilizia di cui all'art. 90 del presente regolamento è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto del Codice Civile;
6. in caso di riseghe e rientranze del prospetto o di discontinuità di altezze nel profilo di un edificio inseriti allo scopo di migliorare l'aspetto architettonico a condizione che:
 - a) per le riseghe e le rientranze la profondità non superi 1,60 ml;

- b) nelle discontinuità di altezza dei profili inferiori a 2,00 ml.

28. Distanze dal confine stradale o da spazi pubblici, arretramenti

Eventuali distanze dal confine stradale o da altri spazi pubblici, prescritte dalle Norme Tecniche di Attuazione o dai piani urbanistici attuativi, devono essere misurate a partire dalla superficie coperta del fabbricato.

Nei casi di arretramento dei fabbricati o di recinzioni dal bordo stradale o di spazi pubblici, la sistemazione dell'area rimasta libera, con modalità uguali a quelle dello spazio pubblico confinante e le necessarie manutenzioni sono a carico del proprietario.

29. Sporgenze su spazio pubblico o spazi ad uso pubblico

Sono consentite sporgenze di gronde, fasce marcapiano, insegne pubblicitarie, elementi decorativi di arredo delle facciate quali fioriere e simili, strutture di fissaggio e tendaggi esterni, balconi aperti o terrazze, e simili su spazio pubblico esclusivamente nei seguenti casi:

1. per una profondità non superiore a 1,60 ml se lo spazio pubblico antistante è profondo almeno 10,00 ml;
2. per una profondità massima di 100 cm se lo spazio pubblico antistante è profondo almeno 9,00 ml;
3. per una profondità massima di 50 cm se lo spazio pubblico antistante è profondo almeno 6,50 ml;
4. per una profondità massima di 30 cm se lo spazio pubblico antistante è profondo meno di 6,50 ml.

In ogni caso le sporgenze e gli aggetti sul marciapiede non potranno avere profondità superiore al marciapiede ed essere ad altezza inferiore a 3,00 ml (derogabile a 2,50 ml nell'esclusivo caso delle tende) dal piano del marciapiede stesso ovvero ad altezza inferiore a 5,00 ml dal piano stradale se il marciapiede è assente.

Non sono ammessi balconi totalmente chiusi (bow-window) la cui proiezione orizzontale ricada sul suolo pubblico.

Non sono ammesse porte, gelosie e persiane che si aprono direttamente sul suolo pubblico ad un'altezza inferiore a 2,50 ml dal piano del marciapiede e a 5,00 ml se la strada è priva del marciapiede. Nei casi in cui non sia possibile rispettare i suddetti limiti gli infissi che si affacciano direttamente sul suolo pubblico devono essere di tipo scorrevole.

E' vietato collocare sul suolo pubblico gradini o rampe e far sboccare esternamente dalle fronti dei fabbricati prospicienti il suolo pubblico condotti di fumo e vapori, camini, caloriferi e simili.

Allo scopo di consentire l'accessibilità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria nei fabbricati preesistenti alla data di entrata in vigore del DM 236/89, previa autorizzazione dell'autorità comunale competente, è consentita la realizzazione di rampe inclinate fisse sui marciapiedi a condizione che non costituiscano ostacolo alla circolazione ed alla sicurezza delle persone.

30. Piano orizzontale di riferimento

Il piano orizzontale di riferimento è costituito:

1. dal piano passante per la superficie di calpestio del marciapiede o, in assenza, del manto stradale, se il lotto urbanistico fronteggia viabilità pianeggiante;
2. dal piano passante in corrispondenza del punto medio fra il punto più alto e il punto più basso del prospetto che fronteggia viabilità in pendenza;
3. dal piano orizzontale individuato come nei casi precedenti ma con riferimento alla sistemazione definitiva del terreno nel caso in cui il lotto prospetti su strade a differente altezza;
4. dal piano orizzontale individuato con riferimento alla sistemazione definitiva del terreno nel caso di sbancamenti estesi oltre le linee esterne delle pareti dei piani interrati o seminterrati e delle necessarie scale e rampe inclinate di accesso ai piani interrati o seminterrati.

31. Altezza massima dell'edificio

L'altezza massima di un edificio è la più alta delle seguenti quote misurate dal piano orizzontale di riferimento:

1. altezza di gronda per edifici con copertura inclinata fino al 35% (intersezione della superficie della parete esterna dell'edificio con l'intradosso del solaio di copertura) ovvero punto medio della linea di gronda nel caso questa risulti inclinata;
2. altezza di colmo per gli edifici con inclinazione della copertura maggiore del 35% (intersezione tra le superfici di intradosso di due falde di copertura ovvero l'intersezione tra una falda e la parete contrapposta alla gronda);

Dal calcolo dell'altezza sono esclusi i manufatti tecnologici (abbaini, elementi decorativi, canne fumarie, torrini delle scale, degli ascensori e montacarichi in genere, ...).

Nella misurazione delle altezze non si tiene conto di travi, arcarecci, orditure di solai e simili.

32. Volume edilizio

Il volume di un fabbricato è la somma dei volumi di ogni piano; il volume di un piano è dato dal prodotto della superficie di base del singolo piano per la rispettiva altezza di piano.

La superficie di base di un piano è costituita dalla proiezione su un piano orizzontale del massimo ingombro delle pareti edificate; non sono conteggiate le parti esterne dell'edificio (aggetti, balconi, terrazze, ...) di profondità inferiore a 2,00 comprensivi di eventuali gronde e cornicioni. Nel caso di aggetti di profondità superiore questi verranno computati per la parte eccedente i 2,00 ml dal filo della parete.

Sono esclusi dal calcolo della superficie di base:

1. gli spessori delle pareti eccedenti i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm ai fini del contenimento energetico;
2. ai fini del contenimento dei consumi energetici, negli edifici esistenti alla data di adozione del presente regolamento, gli spessori della fodera di coibentazione esterna delle pareti fino allo spessore di 25 cm;
3. pilastri, scatolari, canne fumarie e simili di modesta entità emergenti dal filo delle pareti;
4. i passi carrabili di larghezza massima fino a 5,50 ml. Nei casi in cui si dimostri la necessità di avere un accesso pedonale separato da quello carrabile in aggiunta allo spazio precedente, si può detrarre dal calcolo della superficie di base un passo pedonale di larghezza pari a 1,50 ml;
5. i vani ascensore e montacarichi in genere non compresi all'interno di una singola unità immobiliare;
6. i vani scala con annesso disimpegno non compresi all'interno di una singola unità immobiliare ed aventi area di base fino a di 20 mq;

L'altezza di piano è misurata dall'intradosso del solaio di calpestio (ovvero dal livello di calpestio nel caso di piano su vespaio) all'intradosso del solaio superiore.

Nel caso di piani con copertura inclinata di pendenza non superiore al 35% l'altezza di piano è misurata alla linea di gronda (intersezione fra la superficie della parete esterna dell'edificio ovvero della superficie di base e l'intradosso del solaio di copertura).

Nel caso di piani con copertura inclinata in cui si verifichi alternativamente una delle due condizioni sotto indicate:

1. pendenza superiore al 35%;
2. lunghezza della falda maggiore di 8,00 ml,

al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume geometrico al di sopra della linea di gronda.

Nel caso di piani con copertura inclinata di pendenza non superiore al 25% al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume geometrico al di sopra della linea di gronda solo qualora la lunghezza della falda superi 10 ml.

La lunghezza di una falda è la distanza su un piano orizzontale fra la linea di gronda e la linea di colmo.

Lo spessore minimo dei solai per il computo delle altezze è di 25 cm, è possibile detrarre dal computo dell'altezza del solaio ai soli fini del calcolo delle volumetrie, lo spessore dei pannelli di coibentazione termica e/o isolamento acustico o simili per un massimo di 15 cm.

Ai fini della volumetria il calcolo dell'altezza va effettuato con le modalità sopra definite per ogni risega del fabbricato e per ogni parte del corpo di fabbrica sfalsato altimetricamente.

Non partecipano comunque al computo dei volumi:

1. le porzioni di fabbricato sottostanti il piano orizzontale di riferimento destinate a cantine, depositi, locali caldaia, autorimesse e simili di altezza utile inferiore a 2,40 ml;
2. i vani seminterrati che fuoriescano per non più di 1,00 ml dal piano orizzontale di riferimento destinati a cantine, depositi, locali caldaia, autorimesse e simili di altezza utile inferiore a 2,40 ml;
3. i vani seminterrati destinati a cantine, depositi, locali caldaia, autorimesse e simili nelle costruzioni autorizzate alla data di adozione del presente regolamento se non conteggiati nel titolo abilitativo assentito;
4. i piani pilotis di altezza fino a 2,50 ml;
5. le porzioni chiuse di piani pilotis di cui al punto precedente fino a concorrere al 25% della superficie del pilotis stesso rispetto all'intero fabbricato;
6. i passi carrabili di larghezza massima fino a 5,50 ml. Nei casi in cui si dimostri la necessità di avere un accesso pedonale separato da quello carrabile si può detrarre dal calcolo della volumetria, in aggiunta allo spazio precedente, un passo pedonale di larghezza pari a 1,50 ml;
7. i vespai fino al piano di calpestio;
8. i sottotetti adibiti a locali di sgombero, stenditoi e simili aventi altezza utile massima non superiore a 2,00 ml, altezza utile minima non superiore a 0,60 ml, pendenza del solaio non superiore al 35%;
9. i vani ascensore e montacarichi in genere non compresi all'interno di una singola unità immobiliare;
10. i vani scala con annesso disimpegno non compresi all'interno di una singola unità immobiliare ed aventi area di base fino a di 20 mq;
11. i volumi tecnici;
12. le costruzioni accessorie e le tettoie per autorimessa realizzate secondo le modalità previste nel successivo articolo;
13. i pergolati coperti da pannelli fotovoltaici o solare termico in essi integrati con lo scopo di captazione dell'energia solare;
14. i porticati lasciati ad uso pubblico di qualsiasi profondità ed altezza a condizione che l'uso pubblico sia trascritto nei pubblici registri immobiliari;
15. le pensiline su suolo pubblico o ad uso pubblico e le pensiline di protezione degli impianti di distribuzione di carburante;
16. chioschi, edicole, dehors e pensiline di cui al successivo art. 45.

33. Costruzioni accessorie e tettoie per autorimessa

E' ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie sia in aderenza che in distacco dal corpo di fabbrica principale purché l'altezza di colmo non superi 2,50 ml e risultino aperte per almeno il 50% del perimetro.

Tali costruzioni non devono risultare visibili dalla pubblica via, potranno essere adibite a legnaia, locale caldaia, ricovero contatori e impianti tecnici, stenditoi o simili ed avere superficie non superiore a 5 mq per ogni unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza.

E' ammessa la costruzione di tettoie aperte da destinare alla rimessa di autoveicoli di superficie non superiore a 15 mq per ogni posto auto disponibile, realizzate secondo le tipologie standard codificate dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di tettoie differenti dalle tipologie standard codificate queste dovranno essere chiuse lateralmente solo dai muri di recinzione a cui si appoggiano, essere realizzate con copertura ad unica falda inclinata di pendenza non superiore al 25%, avere altezza di colmo non superiore a 2,50 ml e non risultare visibili dalla pubblica via.

Le costruzioni accessorie non possono essere autorizzate se non al servizio del fabbricato principale.

Le distanze dalle costruzioni accessorie e le tettoie per autorimessa sono disciplinate dagli articoli 25 e 26 del presente regolamento.

34. Volumi tecnici (o vani tecnici)

Sono le parti del fabbricato necessarie per la funzionalità dell'edificio come:

1. vani scala con le caratteristiche indicate al punto 10 dell'art. 32;
2. torrino dell'ascensore e dei montacarichi in genere;
3. locali destinati ad alloggiare o a consentire l'accesso a impianti tecnici fino ad un massimo di 2,00 mq per ogni unità immobiliare (idrico, termico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, autoclave e serbatoi, ...)
4. depositi temporanei di rifiuti solidi urbani fino a 6 mq;
5. sottotetti non direttamente accessibili aventi altezza utile massima non superiore a 2,00 ml, altezza utile minima non superiore a 0,60 ml, pendenza del solaio non superiore al 35%;
6. canne fumarie e di ventilazione.

35. Cessione gratuita di viabilità

In zona A e B, nel caso di cessione gratuita di viabilità, ancorché già destinata ad uso pubblico alla data di adozione del presente regolamento, è riconosciuta al proprietario la possibilità dello sfruttamento di una volumetria pari a 3 mc/mq di superficie ceduta con atto pubblico amministrativo trascritto nei pubblici registri immobiliari alle condizioni stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

36. Frazionamenti

Nel caso di frazionamenti di un'area in cui insistono fabbricati legittimi, i titoli abilitativi all'edificazione possono essere rilasciati solo previa verifica di tutti i parametri edilizi ed urbanistici in ogni singola superficie frazionata.

37. Destinazione d'uso delle unità immobiliari

Ogni unità immobiliare deve esser inquadrata per destinazione d'uso in una delle classi appresso elencate contrassegnate con lettera e numero. Si definisce mutamento della destinazione d'uso (con o senza esecuzione di opere) la modificazione di classe.

Per unità immobiliare si intende l'edificio, o la porzione di edificio, suscettibile di autonoma utilizzazione e/o fruizione¹.

Il titolo abilitativo edilizio deve indicare la destinazione d'uso di ogni unità immobiliare.

La destinazione d'uso di un'unità immobiliare deve essere attribuita in funzione della attività prevalente: sono consentite funzioni accessorie integrative che rendono possibile il compiuto utilizzo dell'uso principale.

In tutte le unità immobiliari, a qualsiasi uso destinate, è consentito svolgere attività plurime senza che si configuri mutamento di destinazione d'uso (per esempio locali artigianali in cui una parte dell'immobile è destinata ad esposizione e vendita, attività di formazione professionale correlata all'attività che si effettua nell'immobile, attività professionali all'interno di residenze, ...) per una quota non superiore al 20% della superficie utile/netta di ogni unità immobiliare.

Le destinazioni delle unità immobiliari sono classificate come segue:

A. destinazioni residenziali:

1. abitazioni (in ambito urbano o extraurbano): gli edifici di abitazione comprendono gli alloggi in senso stretto, gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, depositi, ...), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali tecnici, gioco bambini, lavanderie condominiali, ...) e le autorimesse private.
2. residenze collettive (collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme e simili, unità immobiliari per funzioni rieducative quali prigioni e riformatori).

B. Destinazioni complementari alla residenza:

1. uffici e studi professionali privati: comprendono attività professionali di carattere privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico;
2. ambulatori privati;
3. istituti di credito, cambio e assicurazioni, unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese: comprendono uffici e direzionalità caratterizzate da un rapporto organico e continuativo con il

¹ Una porzione di fabbricato, quand'anche sia materialmente congiunta ad altre unità immobiliari, purché produca reddito separato autonomo o sia capace di produrlo senza che sia necessaria opera alcuna o mutare lo stato di fatto materiale, è unità immobiliare a se stante.

Un intero fabbricato può costituire una sola unità immobiliare soltanto nel caso che nessuna porzione di esso abbia un'utilità indipendente e sia perciò capace di produrre un reddito proprio nettamente distinguibile dal maggior complesso immobiliare.

pubblico. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici:

4. servizi pubblici di interesse generale (municipio, ufficio postale, ...);
5. commerciale all'interno del perimetro urbano (attività commerciali al dettaglio, negozi, esercizi pubblici, mercati, ...)
6. artigianato di servizio e studi d'artista (laboratori di arti e mestieri). Comprende le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo comportanti esigenze depurative specifiche, sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro. Sono compresi gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, gli spazi per la vendita, di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici;
7. aree destinate ad autorimessa ed al ricovero di automezzi in genere sia coperte che scoperte, pubbliche o private. Comprendono spazi di servizio e supporto e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto e uffici;
8. deposito all'interno del perimetro urbano (magazzini, cantine e locali in genere destinati a contenere merci)

C. destinazioni per attrezzature civili e sociali:

1. asili;
2. scuole e locali per attività di formazione professionale e simili di ogni ordine e grado: le attrezzature comprendono anche gli spazi per le funzioni di servizio (laboratori, strutture specialistiche, ...) e di supporto nonché gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di servizi quali bar, mense, sedi di rappresentanza e associative, sale riunione e auditorium;
3. unità immobiliari per funzioni culturali e simili senza fini di lucro (biblioteche, gallerie, musei, sedi di associazioni, partiti politici, circoli, oratori). E' ammessa la presenza di servizi quali bar, ristoranti, sedi di rappresentanza e associative, sale riunione e auditorium;
4. attrezzature religiose (chiese, cappelle e fabbricati destinati all'esercizio dei culti);
5. intrattenimento e svago (teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, discoteche). Comprendono oltre agli spazi destinati al pubblico, gli spazi per attività complementari, di servizio e di supporto, gli uffici, gli spazi tecnici;
6. fabbricati e locali destinati ad esercizi sportivi, palestre, aree con attrezzature sportive, campi da giuoco sportivi e centri per la cura o il benessere della persona in genere;

D. destinazioni produttive:

1. artigianali: comprende l'artigianato produttivo che può comportare lavorazioni con esigenze depurative specifiche sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro. Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, uffici, magazzini, spazi espositivi, di servizio e supporto, mense e spazi tecnici;

2. industriali;

E. agricole

1. agricole (edifici ed impianti funzionali alla conduzione agricola e zootecnica dei fondi, all'itticoltura ed alla valorizzazione e trasformazione in stretta relazione alla propria produzione aziendale, quali serre, locali per il ricovero di animali, stalle, cantine, magazzini, silos, capannoni, rimesse e simili);
2. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
3. agriturismo e attività multifunzionali (attività collaterali ed ausiliarie a quella agricola e/o zootecnica come previsto dal D.P.G.R. n. 228/1994 e ss.mm.ii. e dalla L.R. 23 giugno 1998 n. 18;

F. destinazioni turistiche e ricettive (con riferimento sia agli spazi adibiti alla ricezione, sia agli spazi di servizio quali cucine, lavanderie, locali tecnici, ...):

1. turistico-ricettive (alberghi e villaggi turistici, pensioni, attività di turismo rurale e simili);
2. ricettiva di servizio (ristoranti, osterie, trattorie, bar e simili);
3. turistico-ricreativa (parchi giuoco);
4. punti di ristoro (come definiti all'art. 4 D.A.R.EE.LL. 20 dicembre 1983 n. 3366);

G. attività commerciali e/o di deposito in ambito extraurbano (sono compresi oltre ai magazzini, depositi e spazi di vendita, gli spazi per servizio, per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, gli uffici, gli spazi tecnici e simili):

1. commerciali, fiere e mostre, sono comprensive di attività congressuali, di spettacolo con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e supporto, uffici, agenzie ed altri usi complementari;
2. di deposito (magazzini, cantine e locali in genere destinati a contenere merci);

H. destinazioni sanitarie (comprensive degli spazi complementari e di servizio/supporto, le sale riunioni, le sedi di rappresentanza sindacali e associative, bar, ristoranti, mense, servizi del personale, spazi tecnici:

1. ambulatori pubblici;
2. attrezzature sanitarie private (cliniche, case di cura, case accoglienza, ...);
3. attrezzature sanitarie pubbliche (ospedali ...);
4. strutture per il recupero terapeutico dei disabili dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;

I. Impianti ed infrastrutture

1. impianti tecnici di scala urbana: insediamenti ed impianti relativi alle reti ed ai servizi tecnologici, quali le centrali, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, per la regolazione delle acque, per il trattamento dei reflui,

- depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori, ecocentri, cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni ponti radio, ripetitori e simili. Sono compresi gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici;
2. attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani: comprendono stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri intermodali. Le attrezzature comprendono anche gli spazi complementari e di servizio come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi commerciali, bar e ristoranti, mense, sedi sindacali e spazi tecnici;
 3. cimitero: comprende attrezzature ed impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali ed i servizi per il pubblico.
 4. distributori di carburante: attrezzature e servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio. E' ammessa la presenza di piccole attività commerciali specializzate, bar, ristoro.

38. Parcheggio e posti auto privati

Le disposizioni del presente articolo si applicano in tutto il territorio comunale salvo quanto diversamente stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione in riferimento alle singole zone omogenee o ambiti urbanistici.

Ai fini del presente articolo sono considerate nuove costruzioni le ulteriori unità immobiliari derivanti da divisioni e le modifiche di destinazione d'uso.

Per gli interventi di cambio di destinazione d'uso, di divisione di unità immobiliari e di ampliamento da realizzarsi in edifici esistenti alla data di adozione del presente regolamento, ove il reperimento delle superfici a parcheggio e dei posti auto prescritti non sia tecnicamente possibile ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'onere del reperimento è trasformato in un corrispettivo monetario determinato con deliberazione dell'organo competente. In particolare nel caso di frazionamento di unità immobiliari esistenti legittimamente autorizzate, l'obbligo di adeguamento degli standard di parcheggio e posti auto in adeguamento a norme sopraggiunte alla data di edificazione del fabbricato si applica alle sole unità immobiliari aggiuntive.

Le aree a parcheggio e gli stalli devono essere reperiti all'interno del lotto di pertinenza sul quale insiste il fabbricato di cui costituiscono dotazione di standard, possono anche essere reperiti all'esterno del lotto purché a distanza fino a 100 ml dall'ingresso del lotto al quale si riferiscono. In tal caso le aree che non facciano parte del lotto devono essere destinate con vincolo a parcheggio mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

Gli spazi per parcheggi e posti auto non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.

Nel caso di ampliamenti su edifici legittimi esistenti alla data di adozione del presente regolamento, alla porzione di fabbricato già realizzata si applicano i parametri di standard per aree a parcheggio e posti auto vigenti al momento della edificazione qualora meno restrittivi del presente regolamento.

38.1 Spazi per parcheggi

I parcheggi (o spazi per parcheggi) sono costituiti da aree o costruzioni, o porzioni di aree o costruzioni, adibiti al parcheggio dei veicoli: sono comprensivi della viabilità interna pedonale e carrabile, delle zone di manovra e di eventuali aiuole.

In ogni zona omogenea, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

Tali superfici sono utili al fine della dimostrazione della disponibilità di posti auto.

Negli spazi riservati a parcheggio degli immobili con destinazione d'uso B4, B5, C1, C2, C3, C6, F1, F2, F3, I2 come definita nell'articolo precedente deve essere prevista un'area per la sosta delle biciclette attrezzata con apposita rastrelliera.

Negli spazi riservati a parcheggio degli immobili con destinazione d'uso I2 devono essere previsti centri di interscambio tra biciclette e mezzi di trasporto pubblico e privato (bici-treno, bici-bus e bici-auto).

Nel caso di ampliamenti su edifici legittimi esistenti alla data di adozione del presente regolamento, alla porzione di fabbricato già realizzata si applicano i parametri di spazi per parcheggio vigenti al momento della edificazione qualora meno restrittivi del presente regolamento.

38.2 Posti auto

Per gli edifici o parti di edifici di nuova costruzione, devono essere riservati posti auto in funzione della destinazione degli immobili in quantità non inferiore ai parametri minimi di seguito indicati.

- A1. abitazioni: un posto auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 60 mq di superficie utile;
- A2. residenze collettive: un posto auto ogni 30 mq di superficie netta per i primi 300 mq ed un posto auto ogni 60 mq per le superfici eccedenti;
- B1. uffici privati: due posti auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 40 mq di superficie netta;
- B2. ambulatori privati: due posti auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 40 mq di superficie netta;
- B3. terziario-direzionale: un posto auto ogni 30 mq di superficie netta per i primi 300 mq ed un posto auto ogni 60 mq per le superfici eccedenti;
- B4. servizi pubblici: un posto auto ogni 30 mq di superficie netta;
- B5. commerciale in ambito urbano: per le attività con superficie di vendita inferiore a 250 mq, due posti auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 30 mq di superficie netta; le attività con superficie di vendita superiore a 250 mq sono disciplinate come da D.G.R. n. 55/108 del 29 dicembre 2000;
- B6. artigianato di servizio: due posti auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 30 mq di superficie netta;

-
- B8. deposito: un posto auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 50 mq di superficie netta;
- C1. asili: un posto auto ogni 30 mq di superficie netta per i primi 300 mq ed un posto auto ogni 60 mq per le superfici eccedenti;
- C2. scuole: un posto auto ogni 30 mq di superficie netta per i primi 300 mq ed un posto auto ogni 60 mq per le superfici eccedenti;
- C3. funzioni culturali: un posto auto ogni 30 mq di superficie netta per i primi 300 mq ed un posto auto ogni 80 mq per le superfici eccedenti;
- C4. attrezzature religiose: un posto auto ogni 20 mq di superficie netta per i primi 200 mq ed un posto auto ogni 40 mq per le superfici eccedenti;
- C5. intrattenimento: un posto auto ogni 20 mq di superficie netta per i primi 200 mq ed un posto auto ogni 40 mq per le superfici eccedenti;
- C6. attrezzature sportive: tre posti auto per ogni attività sportiva e comunque uno stallo ogni 5 atleti di cui è prevista la presenza contemporanea e ogni 5 posti a sedere previsti negli spalti. Oltre i 30 posti auto le dotazioni necessarie sono ridotte della metà.
- D1. artigianali: tre posti auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 80 mq di superficie netta per i primi 800 mq ed uno stallo ogni 160 mq per le superfici eccedenti;
- D2. industriali: tre posti auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 80 mq di superficie netta per i primi 800 mq ed uno stallo ogni 160 mq per le superfici eccedenti;
- F1. turistico-ricettive: un posto auto ogni 30 mq di superficie netta per i primi 300 mq ed uno stallo ogni 60 mq per le superfici eccedenti;
- F2. ricettiva di servizio: un posto auto ogni 25 mq di superficie netta per i primi 250 mq ed uno stallo ogni 50 mq per le superfici eccedenti;
- F3. turistico-ricreativa: un posto auto ogni 25 mq di superficie netta per i primi 250 mq ed uno stallo ogni 50 mq per le superfici eccedenti;
- G1. commerciali in ambito extraurbano: per le attività con superficie di vendita inferiore a 250 mq, due posti auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 25 mq di superficie di vendita; le attività con superficie di vendita superiore a 250 mq sono disciplinate come da D.G.R. n. 55/108 del 29 dicembre 2000;
- G2. deposito: due posti auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 100 mq di superficie netta;
- H1. ambulatori pubblici: un posto auto ogni 30 mq di superficie netta per i primi 300 mq ed uno stallo ogni 60 mq per le superfici eccedenti;
- H2. attrezzature sanitarie private: un posto auto ogni 25 mq di superficie netta per i primi 250 mq ed uno stallo ogni 50 mq per le superfici eccedenti;
- H3. attrezzature sanitarie pubbliche: un posto auto ogni 15 mq di superficie netta per i primi 150 mq ed uno stallo ogni 30 mq per le superfici eccedenti;

In ogni lotto urbanistico, il numero dei posti auto necessario per il rispetto dello standard si ricava dividendo il totale delle superfici per ogni classe di immobile ed il parametro corrispondente; per ogni classe il risultato ottenuto può essere arrotondato per difetto alla prima cifra intera.

Per i parcheggi degli immobili all'interno del centro urbano con accesso diretto dalla viabilità o da altro spazio demaniale senza l'interposizione di cancelli o di ostacoli di alcun genere e resi disponibili all'uso pubblico con atto trascritto nei pubblici registri immobiliari la dotazione di stalli necessari può essere ridotta del 20% (con arrotondamento alla prima cifra intera) ad eccezione che nel caso A1.

Ogni posto auto deve avere dimensioni minime 2,30 ml x 4,80 ml calcolati al netto degli spazi di manovra.

Gli spazi di manovra dovranno assicurare la fruibilità dei posti auto. I posti auto di pertinenza della stessa unità immobiliare a destinazione abitativa potranno essere anche disposti in serie.

Per gli interventi di nuova costruzione, ove il reperimento delle superfici prescritte non sia tecnicamente possibile ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, ad eccezione che nel caso A1, le dotazioni previste dal presente articolo possono essere ridotte fino al 20% dietro il corrispettivo del pagamento di cui al comma precedente per i posti auto non realizzati.

Le riduzioni sono fra loro cumulabili fino al 20% + 20% (fino ad arrivare ad un totale complessivo pari al 36%) secondo il seguente schema di priorità:

1. monetizzazione;
2. uso pubblico

39. Spazi per parcheggio pubblici

Gli spazi per parcheggio sono comprensivi degli stalli per la sosta, manovra e accesso degli autoveicoli e dei pedoni, aiuole.

Nelle aree di parcheggio o nelle fasce stradali utilizzate per lo stazionamento dei veicoli devono prevedersi alberature in posizione adeguata in modo da avere il massimo ombreggiamento possibile durante i mesi estivi (annullamento delle isole di calore):

1. il numero degli alberi piantumati deve essere non inferiore a uno per ogni stallo;
2. il 50% del perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non superiore a 1,40 ml;
3. almeno il 10% dell'area del parcheggio deve essere sistemata a verde.

Almeno il 25% dell'area di parcheggio deve risultare permeabile (drenante).

40. Indici di riduzione dell'impatto edilizio (R.I.E.)

Gli indici di riduzione dell'impatto edilizio:

- aree a verde

- indice di permeabilità del suolo

sono fissati con riferimento alla zona urbanistica e alla destinazione d'uso dei fabbricati.

Quando non diversamente specificato dagli strumenti urbanistici attuativi, gli indici previsti dal regolamento edilizio sono da intendersi valori minimi.

E' vietata qualsiasi modificazione degli indici di riduzione dell'impatto edilizio senza provvedimento autorizzativo.

41. Aree a verde

Per gli edifici o parti di edifici di nuova costruzione, devono essere riservati spazi a verde in quantità non inferiore ai parametri minimi indicati nel presente articolo.

I solai con sovrastante terreno drenante o equivalente soluzione di coperture a verde estensivo (minimo 40 cm di spessore terreno drenante) possono essere computati nella dotazione di aree a verde.

Ai fini del presente articolo sono considerate nuove costruzioni le modifiche di destinazione d'uso.

- A1. abitazioni: 1 mq ogni 5 mq di superficie utile;
- A2. residenze collettive: 1 mq ogni 5 mq di superficie netta;
- B1. uffici privati: 1 mq ogni 5 mq di superficie netta;
- B2. ambulatori privati: 1 mq ogni 5 mq di superficie netta;
- B3. terziario-direzionale: 1 mq ogni 3 mq di superficie netta;
- B4. servizi pubblici: un 1 mq ogni 3 mq di superficie netta;
- B5. commerciale: 1 mq ogni 5 mq di superficie netta;
- B6. artigianato di servizio: 1 mq ogni 5 mq di superficie netta;
- B7. autorimesse coperte: 1 mq ogni 20 mq di superficie netta;
- C1. asili: 1 mq ogni 2 mq di superficie netta;
- C2. scuole: 1 mq ogni 2 mq di superficie netta;
- C3. funzioni culturali: 1 mq ogni 5 mq di superficie netta;
- C4. attrezzature religiose: 1 mq ogni 5 mq di superficie netta;
- C5. intrattenimento: 1 mq ogni 2 mq di superficie netta;
- C6. attrezzature sportive: 1 mq ogni 5 mq di superficie netta di fabbricato destinato ad accessori;
- D1. artigianali: 1 mq ogni 10 mq di superficie netta;
- D2. industriali: 1 mq ogni 10 mq di superficie netta;
- F1. turistico-ricettive: 1 mq ogni 3 mq di superficie netta;
- F2. ricettiva di servizio: 1 mq ogni 3 mq di superficie netta;

- G1. commercio: 1 mq ogni 20 mq di superficie netta;
- G2. deposito: 1 mq ogni 20 mq di superficie netta;
- H1. ambulatori pubblici: 1 mq ogni 10 mq di superficie netta;
- H2. attrezzature sanitarie private: 1 mq ogni 20 mq di superficie netta;
- H3. attrezzature sanitarie pubbliche: 1 mq ogni 10 mq di superficie netta;

In ogni lotto urbanistico, la superficie destinata a verde necessaria per il rispetto dello standard si ricava dividendo il totale delle superfici per ogni classe di immobile ed il parametro corrispondente.

Le aree a verde pertinenti agli edifici aperti al pubblico devono essere attrezzate in maniera da garantire, quanto meno, l'avvicinamento immediato alle persone con impedita o ridotta capacità motoria.

Le dotazioni necessarie di aree a verde possono essere ridotte del 20% se sistemate negli spazi adiacenti la viabilità pubblica e da essa ben visibili.

Le dotazioni di verde sono ridotte del 20% qualora i relativi spazi siano privi di soluzioni di continuità.

Le aree a verde devono obbligatoriamente essere reperite all'interno del lotto di pertinenza sul quale insiste il fabbricato di cui costituiscono dotazione di standard.

Per gli interventi di cambio di destinazione d'uso e di ampliamento da realizzarsi in edifici esistenti legittimamente autorizzati alla data di adozione del presente regolamento, ove il reperimento delle superfici prescritte non sia tecnicamente possibile ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'onere delle aree a verde non reperibili (fino al raggiungimento della superficie necessaria già depurata delle eventuali riduzioni perché adiacente la viabilità pubblica e da essa ben visibili e/o priva di soluzioni di continuità) è trasformato in un corrispettivo monetario determinato con deliberazione dell'organo competente.

Per gli interventi di nuova costruzione, le dotazioni previste dal presente articolo possono essere ridotte fino al 20% dietro il corrispettivo del pagamento di cui al comma precedente in misura doppia per gli spazi a verde non realizzati.

Le riduzioni sono fra loro cumulabili fino al 20% + 20% + 20% (fino ad un massimo del 48,80% complessivo) secondo il seguente schema di priorità:

1. monetizzazione;
2. superficie priva di soluzioni di continuità;
3. aree limitrofe a spazi pubblici.

42. Caratteristiche degli spazi a verde pubblici e privati

Il presente articolo disciplina lo sviluppo delle aree a verde private e pubbliche.

La progettazione ecologico-funzionale del verde e quindi anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo, e la defini-

zione delle specie e dei materiali impiegati anche nelle zone pavimentate fa parte integrante dell'intero intervento di trasformazione edilizia dei suoli.

Ogni intervento di piantumazione dovrà prevedere l'uso di specie vegetali che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano e siano preferibilmente caratteristiche del luogo.

Nelle aree a verde è prevista la messa a dimora di un albero di alto fusto e 3 arbusti ogni 100 mq interi. Al fine di favorire la reintroduzione di siepi autoctone si stabilisce l'equivalenza di un albero d'alto fusto a 10 ml di siepi.

Ogni albero di alto fusto dovrà rispettare le seguenti caratteristiche:

1. altezza minima 2,50 ml;
2. presentare portamento e dimensioni corrispondenti alle caratteristiche richieste dal progetto e tipici della specie, della varietà e della età al momento della loro messa a dimora;
3. essere stato specificatamente coltivato per il tipo di impiego previsto (es. alberature stradali, filari, esemplari isolati o gruppi, ...);

Qualora, all'interno dell'area di intervento, risulti impossibile provvedere la messa in opera delle alberature, la stessa deve avvenire in aree esterne (su parere dei competenti uffici comunali) privilegiando il rinverdimento di spazi pubblici.

Il rispetto delle prescrizioni contenute nei titoli abilitativi edilizi riguardanti il verde deve essere effettuato al momento dell'agibilità che potrà ugualmente essere rilasciata, per consentire le piantagioni in stagioni idonee, dietro presentazione di adeguata fidejussione quantificata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Le alberature nell'ambiente urbano devono osservare le distanze minime dal confine indicate all'art. 892 del Codice Civile.

Nelle aree a verde deve essere prevista adeguata illuminazione artificiale.

Le prescrizioni del presente articolo si applicano nelle more dell'approvazione del regolamento comunale del verde.

43. Indice di permeabilità del suolo

Salvo diversa prescrizione dei piani attuativi, la superficie fondiaria pertinente a qualsiasi intervento edilizio deve essere lasciata totalmente permeabile in modo profondo alle acque in misura non inferiore al 20%.

A tal fine gli spazi permeabili o parzialmente permeabili sono conteggiati in percentuale:

- 100% aree a verde;
- 50% pavimentazioni forate, ghiaia, ... comunque fornite di drenaggi;
- 40% solaio con sovrastante terreno drenante o equivalente soluzione di coperture a verde estensivo (minimo 40 cm di spessore di terreno drenante).

La presente norma si applica in tutti i casi di nuova costruzione in lotti inediti o nel caso di demolizione totale con successiva ricostruzione.

44. Pergolati

I pergolati devono avere funzione ornamentale e/o di ombreggiamento mediante vegetazione.

Devono essere realizzati in legno o strutture metalliche di pregio (è escluso l'uso di materiali plastici o impropri quali tubolari per impalcature), non possono essere utilizzati per il deposito di materiali.

I pergolati devono essere privi di copertura di qualsiasi genere ad eccezione dei pannelli solari o fotovoltaici o tende mobili; possono essere realizzati su piazzole pavimentate con elementi permeabili (sono escluse le platee di cemento).

I pergolati coperti da pannelli fotovoltaici e/o solare termico in essi integrati con la scopo di captazione dell'energia solare non contribuiscono al calcolo della superficie coperta e della superficie di base.

In ogni lotto urbanistico, è ammessa la costruzione di pergolati nel limite massimo del 20% della superficie coperta degli edifici realizzati o in previsione.

45. Chioschi, edicole, dehors e pensiline

L'occupazione di spazi pubblici o ad uso pubblico per l'apposizione di chioschi, edicole, dehors, pensiline e simili è consentita a condizione che gli stessi contribuiscano ad una maggiore qualità e decoro urbano e che rimanga libera una zona idonea alla circolazione dei pedoni e delle persone su sedia a ruote larga non meno di 1,50 ml.

L'autorizzazione è condizionata al pagamento del canone per l'occupazione del suolo pubblico.

46. Classificazione dei vani

I locali (vani) sono classificati con le lettere dell'alfabeto:

A. locali destinati in prevalenza allo svolgimento delle funzioni abitative ed alle attività con esse compatibili:

- soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- uffici e studi professionali;
- ambulatori privati;
- laboratori scientifici compresi all'interno del perimetro urbano;
- laboratori per l'artigianato di servizio e studi d'artista compresi all'interno del perimetro urbano;

B. locali destinati ad attività artigianali, commerciali, industriali lavorative per la produzione di beni o servizi in genere, locali per attività ricreative e di svago:

- negozi, sale di esposizione, sale per congressi, sale da gioco, sale di spettacolo, palestre;

-
- laboratori scientifici all'esterno del perimetro urbano;
 - case di cura e ospedali;
 - officine, laboratori industriali ed autorimesse destinate anche all'attività lavorativa;
 - magazzini, depositi o archivi in cui la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;
- C. vani accessori, disimpegni e locali destinati al transito ed alla permanenza delle persone per limitati periodi di tempo:
- servizi igienici e bagni;
 - corridoi e disimpegni;
 - ripostigli, lavanderie e stirerie comprese all'interno di unità abitative;
 - magazzini e depositi non destinati alla permanenza continua di persone;
 - sale di macchinari che non comportino la presenza continua di personale di sorveglianza.

I locali non espressamente elencati devono essere classificati per analogia.

47. Caratteristiche dei vani: altezze utili interne, rapporto di illuminazione e ventilazione

L'altezza utile minima dei locali, misurata da pavimento e soffitto, per le diverse categorie di cui all'articolo precedente è fissata in:

- cat. A: 2,70 ml;
- cat. B: 3,00 ml;
- cat. C: 2,40 ml.

Nel caso di copertura inclinata le suddette altezze devono intendersi valori medi.

Nei casi di copertura inclinata, i locali devono avere altezza utile minima non inferiore a:

- cat. A: 2,00 ml;
- cat. B: 2,30 ml;
- cat. C: 2,00 ml.

Eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e può esserne consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio.

Le altezze utili minime e medie dei locali possono essere calcolate in riferimento ad una porzione di vano di superficie e dimensioni minime pari alle prescrizioni di legge e del presente regolamento.

Nella misurazione delle altezze utili non si tiene conto di travi, arcarecci, orditure di solai e simili.

Per i locali di cat. A il rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie delle aperture aero-illuminanti non deve essere inferiore a 1/8.

La funzionalità delle finestre deve essere assicurata dal contatto diretto con l'ambiente esterno, pertanto lo spigolo più lontano di una finestra utile per il calcolo della superficie minima di aerazione e/o di illuminazione naturale non può distare più di 3,00 ml dallo spazio aperto privo di pensiline, tettoie o altri aggetti che limitino la luminosità della finestra stessa.

Per i locali di tipo B e C l'illuminazione e l'aerazione naturali possono essere sostituiti da sistemi artificiali adeguati all'uso.

48. Seminterrati e sottotetti

I seminterrati ed i sottotetti possono essere destinati a locali di categoria A e B quando siano rispettate le altezze medie, le superfici minime, le dimensioni, le condizioni di illuminazione, ventilazione e di isolamento termico previste dalla legge e dal presente regolamento.

E' consentito l'uso dei seminterrati per locali destinati al soggiorno esclusivamente diurno a condizione che:

- abbiano un'altezza di almeno 1,00 ml fuori terra;
- pavimenti e pareti siano efficacemente difesi contro l'umidità;
- il piano di calpestio risulti superiore di almeno 0,50 ml dalla quota di massima risalita della falda freatica.

49. Soppalchi

In deroga alle altezze sono ammessi soppalchi praticabili fino ad una superficie massima pari a 1/3 dei locali, con altezza utile media non inferiore a 2,20 ml sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

Il soppalco deve risultare aperto e dotato di parapetto sul vano su cui prospetta.

Il rapporto aero-illuminante dei locali con soppalco è calcolato sulla base della superficie del locale stesso e del soppalco.

50. Abbaini

Gli abbaini devono essere concepiti per dimensione e localizzazione al solo scopo di facilitare l'accesso di una persona al tetto.

Si può concedere l'edificazione di abbaini solo in locali che possiedano già i requisiti per l'agibilità escludendo i depositi, i locali sottotetto e simili non abitabili.

E' in ogni caso esclusa la possibilità di costruire abbaini in zona A.

51. Cortili

Sono considerati “cortili chiusi” gli spazi circondati da fabbricati senza alcuna soluzione di continuità. Sono considerati “cortili aperti” quelli che presentano almeno un’apertura su un lato.

Nelle zone A e B sono consentiti cortili chiusi e aperti allo scopo di dare aria e luce a scale e locali di cat. C.

La distanza fra pareti opposte del cortile non deve essere inferiore a 5,00 ml.

I cortili devono essere preferibilmente sistemati con pavimentazione forata o permeabile e risultare facilmente accessibili.

52. Pilotis

Salvo diversa prescrizione dei piani attuativi e con esclusione della zona A, è consentito realizzare porticati (pilotis).

L'altezza utile del pilotis misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura non deve superare 2,50 ml.

L'altezza massima assoluta indicata per ogni zona urbanistica è comprensiva anche del piano pilotis.

53. Scale

E' ammessa la realizzazione di scale e dei relativi disimpegni anche senza finestrature verso l'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di igiene e di ventilazione.

Nelle aree P.In. Cuccuru Macciorri, Santa Lucia, Via Asproni, Sa Costera e Città Giardino sono vietate le scale esterne aperte oltre l'estradosso del solaio del piano terra ad esclusione delle scale di sicurezza.

54. Unità esterne di impianti di condizionamento a pompa di calore

Le unità esterne degli impianti di condizionamento a pompa di calore non possono essere installate sul fronte degli edifici che si affacciano su pubbliche vie o piazze a meno che non siano inserite in apposite nicchie che non sporgano dal filo della parete o idoneamente mascherate in terrazzi e balconi con parapetti o griglie.

Negli edifici esistenti legittimamente autorizzati alla data di adozione del presente regolamento, nei casi in cui sia tecnicamente impossibile rispettare le condizioni dei commi precedenti, è consentito installare unità esterne di impianti di condizionamento a pompa di calore sul fronte degli edifici alle condizioni dell'art. 29 del presente regolamento (sporgenze su spazio pubblico) purché mascherate da “griglie” o altro idoneo accorgimento.

55. Antenne TV

Ai fini del presente regolamento, per antenne TV si intendono tutti i dispositivi tecnologici utilizzati per la ricezione di segnali anche via satellite.

Nelle nuove costruzioni è prescritta un'unica antenna tv per singolo edificio opportunamente mimetizzata.

Particolari esigenze di puntamento dell'antenna possono consentire l'installazione di un'antenna individuale anche in presenza di un'antenna collettiva condominiale o di eventuali altre modalità di fornitura di programmi radiotelevisivi via satellite.

Le antenne ed i cavi di collegamento non devono essere visibili dagli spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere installate preferibilmente sulla copertura degli edifici, escludendo in ogni caso le facciate.

Nel caso di impossibilità di nascondere l'antenna parabolica dalla vista da spazi pubblici, si dovranno comunque adottare tutti gli accorgimenti possibili per ridurre l'impatto visivo.

Le antenne TV preesistenti alla data di adozione del presente regolamento non sono soggette alle prescrizioni del presente articolo, a tal fine fa fede la dichiarazione di conformità dell'impianto dell'installatore.

56. Canali di gronda, tubi pluviali e acque provenienti da pompe di calore

Allo scopo di evitare che le acque piovane o provenienti dalle pompe di calore cadano dalla copertura degli edifici sul suolo pubblico, le acque dei tetti, terrazze, balconi e simili devono essere raccolte e condotte nella fogna pubblica delle acque bianche.

La parte terminale dei pluviali sulla pubblica via, per un tratto di 2,00 ml, deve essere incassata nella muratura o realizzata con tubazione in metallo o di altro materiale di idonea consistenza.

Quando la linea fognaria pubblica non esiste è ammesso che i pluviali sbocchino direttamente sul piano stradale ad esclusione del marciapiede.

57. Tinteggiatura delle murature esterne e pitture figurative

I prospetti esterni relativi ad un complesso architettonico unico, anche se appartenenti a più proprietari, devono presentare omogeneità di tinteggiatura e di rivestimenti esterni.

I colori delle tinteggiature di progetto e di rilievo devono essere conformi al piano del colore.

E' consentita l'esecuzione di pitture figurative.

Non può essere rilasciato il certificato di agibilità a unità immobiliari prive di intonacatura e tinteggiatura esterna.

58. Recinzioni

Non sono ammesse recinzioni a carattere precario, anche di tipo leggero, se non finalizzate a precise esigenze operative (cantieri).

Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro,...).

Le recinzioni fra lotti contigui devono avere altezza massima inferiore a 3,00 ml misurata dal terreno naturale o di sistemazione artificiale definitiva più elevato al lato della recinzione stessa. Le recinzioni verso spazi pubblici devono essere del tipo a giorno (minimo 50%) o con siepi verdi di altezza massima complessiva pari a 2,20 ml misurati dal marciapiede o in assenza dal piano stradale.

All'interno del perimetro urbano, nei fabbricati plurifamiliari fino a sei nuclei, all'interno della recinzione lungo il fronte stradale, devono risultare alloggiati idonei "cassetti" per il deposito dei rifiuti solidi urbani dotati di apertura con molla di richiamo funzionale al sistema di raccolta porta a porta.

Nel caso di nuove costruzioni o di interventi sulle recinzioni che eccedano la manutenzione ordinaria, all'interno del centro urbano, è obbligatoria l'installazione di meccanismi automatici per l'apertura degli ingressi carrabili.

Nelle zone D e G sono consentite deroghe all'altezza delle recinzioni se adeguatamente motivate dalle particolarità caratteristiche dell'attività da insediare.

Nelle zone rurali: le recinzioni dovranno avere altezza massima di 2,00 ml. Dovranno essere realizzate con elementi in legno ad aria passante ovvero con siepi vive ovvero con paletti e rete metallica a maglia larga (non inferiore a 10 cm) anche su zoccolatura di base avente altezza massima 40 cm, ovvero altra rete in quest'ultimo caso posta a distanza non inferiore a 10 cm da terra senza zoccolatura. Le recinzioni dovranno essere mascherate con siepi di essenze endemiche ed integrate nel paesaggio agrario.

All'interno dei lotti urbanistici è vietata la realizzazione di recinzioni di altezza superiore ad 1,00 ml di altezza ad eccezione dell'utilizzo di reti ed elementi arborei.

59. Tende

Le tende devono essere in tela, di colore uniforme o con disegno a strisce di colori intonati.

Nel caso di installazione di più tende nello stesso edificio le tende devono avere uguali caratteristiche.

Le tende non devono occultare o confondere con colorazioni la segnaletica esistente e gli specchi parabolici.

E' consentita l'installazione di tende aggettanti su suolo pubblico alle condizioni di cui all'art. 29 del presente regolamento.

60. Insegne, mostre, vetrine, cartelloni pubblicitari

Insegne, mostre, bacheche, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio sul suolo pubblico oltre 10 cm.

E' consentita l'installazione di insegne a bandiera purché rispettose delle altezze di cui all'art. 29 del presente regolamento.

61. Targhe professionali

Devono essere montate sulla muratura a lato degli ingressi degli edifici, direttamente fissate al muro senza supporti di sostegno visibili quali telai, ganci e simili, devono essere allineate in senso verticale e orizzontale.

62. Condotti di fumo, locali per forni e focolai , polveri ed esalazioni

Gli impianti termici sono disciplinati dal D.Lgs. 152/2006.

Le bocche dei camini devono risultare più alte di almeno 1,00 ml rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque ostacolo o struttura distante meno di 10 ml.

In ogni caso, i condotti di fumo devono essere realizzati con materiali resistenti al fuoco a regola d'arte al fine di poter provvedere facilmente alla loro pulitura con mezzi meccanici.

Quando non siano costruiti con tubi di cotto, grès o cemento gli stessi debbono:

1. avere spigoli arrotondati e pareti lisce e rese impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;
2. essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione in corrispondenza dei sottotetti e ove si renda necessario intervenire per le operazioni di pulitura ed ispezione;
3. essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, salvo che una maggiore altezza sia prevista o prescritta in casi speciali da altre disposizioni o venga giudicata necessaria dall'Amministrazione Comunale al fine di evitare pericolo, danno o disturbo agli edifici vicini.

I camini industriali, oltre a soddisfare le prescrizioni di cui sopra, devono avere una distanza dai confini del lotto in cui insistono, almeno pari alla metà della loro altezza e devono elevarsi non meno di 10 ml al di sopra del tetto più alto che si trovi, entro un raggio di 40 ml. Dovrà essere attuata la verifica tecnica alla protezione dalle scariche atmosferiche.

Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminante con un fumaio in muratura.

I focolai, le stufe, le caldaie ecc., saranno poste sopra solaio o volte in muratura e sopra materiale incombustibile.

I locali caldaia per il riscaldamento, deposito combustibile, motori ascensori e montacarichi in genere ed altri eventuali servizi all'interno dei fabbricati, debbono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

Il Dirigente, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha facoltà d'imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri

danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura, ai sensi del Decreto Legislativo del 3 aprile 2006 n. 152 (norme in materia ambientale).

Il Dirigente fissa altresì i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori di cui sopra, adottando gli opportuni interventi repressivi e sostitutivi, ai sensi dell'art. 217 del Testo Unico delle leggi Sanitarie (Regio Decreto del 27 luglio 1934 n. 1265).

63. Provvedimenti per la pubblica incolumità

Quando un manufatto, o parte di esso, minacci rovina, per cui possa derivare un pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario o chi ne usufruisce ha obbligo di farne immediata denuncia al Comune ed agli organi competenti, di adottare tutte le misure necessarie ad evitare qualsiasi danno a persone o a cose e qualora il manufatto prospetti la via o spazi pubblici di richiedere un sopralluogo alle autorità comunali competenti.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni da parte degli interessati, e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Dirigente provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventuale sgombero ed alla demolizione della costruzione o di quella parte di essa che minacci rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

64. Stabilità delle costruzioni

I tecnici abilitati che dirigono ed eseguono lavori di costruzione e modificazione dei fabbricati devono provvedere, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte e rispondenti alle norme vigenti secondo quanto previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) alla parte II capo I (disposizioni di carattere generale) e II (disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica).

65. Fondazioni

Quando ciò sia possibile, le fondazioni debbono posare sulla roccia viva e compatta opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata dal cappellaccio, ovvero su terreno di buona consistenza, nel quale debbono essere convenientemente incassate.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreno di eterogenea struttura, si debbono adottare mezzi atti a garantire un solido appoggio delle fondazioni che derivino da specifica indagine geotecnica.

Le fondazioni saranno preferibilmente formate da calcestruzzo cementizio e separate sempre dalle murature soprastanti mediante strati impermeabili, di asfalto e di isolanti in genere, per impedire l'ascesa dell'umidità.

E' vietato costruire sul ciglio ed al piede dei dirupi, su terreni di non buona consistenza e di eterogenea struttura. E' tuttavia consentito costruire edifici su appicchi di roccia compatta, purché però venga lasciata adeguata banchina tra il ciglio del dirupo ed il piede degli edifici.

66. Protezione dall'umidità

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo. Pertanto le sovrastrutture devono essere isolate dalle fondazioni mediante idonea impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali di nuova costruzione destinati ad abitazione e siti al piano terra devono essere sopraelevati di almeno cm 30 dalla quota del terreno circostante la costruzione.

I relativi pavimenti devono pertanto essere impostati su vespaio di almeno cm 30 oppure su solaio con sottostante camera d'aria.

I locali seminterrati e scantinati devono avere i muri e i pavimenti protetti dall'umidità del suolo mediante opportuna intercapedine e/o materiali impermeabilizzanti, dovrà essere garantita la perfetta tenuta stagna della parte interrata.

Il perimetro dei fabbricati deve essere protetto dalle acque meteoriche mediante un ampio marciapiede o mediante una zoccolatura di materiale impermeabile.

Le coperture a terrazza devono avere pendenza non inferiore all'1%. Devono essere convenientemente impermeabilizzate ed avere un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane.

Tali bocchettoni saranno muniti di griglie metalliche a cuffia in modo da evitare l'ostruzione.

I tetti devono essere costruiti a perfetta tenuta d'acqua, nonché in modo da garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti.

67. Murature

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole dell'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera, tenendo comunque presente che nella loro formazione dovrà sempre essere usata malta cementizia ed idraulica.

68. Isolamento acustico

Nelle nuove costruzioni è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano un'adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine e la provenienza.

In ogni caso, tutti gli edifici devono essere costruiti in conformità a:

1. Legge 26 ottobre 1995 n. 447 (legge quadro sull'inquinamento acustico), Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1 marzo 1991 (limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno);
2. Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997 (determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore);
3. Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997 (determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici);
4. piano comunale di classificazione acustica.

6. *BARRIERE ARCHITETTONICHE*

69. Interventi edilizi volti ad assicurare la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili gravi

Fermo restando quanto previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) alla parte II capo III (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico), il presente regolamento favorisce gli interventi che consentono il miglioramento della qualità della vita delle persone portatrici di handicap, dei familiari e di chiunque presti loro cura al fine di garantire il fondamentale requisito dell'accessibilità e della vivibilità degli edifici e la tutela della dignità della persona umana.

Ai sensi dell'art. 17 Legge Regionale del 29.05.2007 n. 2 e ss.mm.ii., sono consentiti, anche in deroga agli indici di zona (altezza, distanze, superficie coperta, parcheggi ...), gli interventi funzionali di ampliamento volumetrico realizzati in aderenza agli edifici esistenti per un massimo di 120 mc.

Per i suddetti interventi:

- il titolo abilitativo edilizio è esente dal pagamento del contributo per il rilascio (quota relativa agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001) e dai diritti di segreteria;
- il vincolo quinquennale previsto del comma 3 art. 17 Legge Regionale del 29.05.2007 n. 2 deve risultare da idoneo atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato, che dovrà essere prodotto preventivamente al rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Le opere edilizie realizzate ai sensi dell'art. 17 Legge Regionale del 29.05.2007 n. 2 concorrono alla fruizione dei contributi di cui alla Legge del 9 gennaio 1989 n. 13 (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).

70. Consulta dei disabili

Al fine di sensibilizzare i progettisti e i tecnici istruttori sul tema dell'abbattimento delle barriere architettoniche, una copia degli elaborati tecnici di cui all'art. 10 Decreto Ministeriale del 14 giugno 1989 n. 236 (prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche) riguardanti le progettazioni di:

- edifici ed opere pubbliche;
- edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata;
- edifici privati non residenziali comunque aperti al pubblico

deve essere inviata all'attenzione della consulta comunale dei disabili che può formulare un giudizio sul grado di accessibilità dell'opera.

Fino a tre componenti della consulta possono essere ammessi a partecipare alle operazioni di collaudo delle opere pubbliche e le loro osservazioni al riguardo sull'accessibilità dell'opera devono essere annotate sul verbale di sopralluogo.

7. EDIFICI DESTINATI AD ABITAZIONE

71. Richiami normativi

Le norme del presente capo sono integrative del Decreto Ministero della Sanità 5 luglio 1975 e ss.mm.ii.

72. Stenditoi

Ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio da destinare a stenditoio (anche di uso comune) opportunamente schermato alla vista dalla pubblica via.

73. Caratteristiche dei locali di abitazione

Ogni alloggio deve essere dotato di cucina avente superficie minima di 6 mq e lato minimo non inferiore a 1,80 ml. Sono ammesse cucine in nicchia annesse ad altro locale destinato al soggiorno diurno purché con questo comunicante tramite apertura di area non inferiore a 4 mq, in tal caso la superficie minima del soggiorno non potrà essere inferiore a 14 mq.

Le camere da letto per una persona devono avere lato non inferiore a 2,30 ml, le camere da letto per due persone deve avere una dimensione minima pari a 2,70 ml.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da bagno accessibile da antibagno (in questo caso di dimensione minima 1,20 ml x 1,20 ml), ovvero da corridoi o altri locali di disimpegno. Almeno un servizio igienico per ogni alloggio deve avere superficie non inferiore a 2,25 mq e dimensione minima 1,50 ml. E' consentito l'accesso diretto ai servizi igienici (oltre il primo per ogni unità immobiliare) da camere da letto.

8. EDIFICI NON DESTINATI AD ABITAZIONE

74. Destinazioni produttive e per servizi generali. Indice di sfruttamento edilizio (o di utilizzazione)

Sono soggetti alla norme del presente titolo i fabbricati in zona D e G.

Poiché i locali possono avere altezze utili rilevanti in relazione alle attività che vi si devono svolgere, l'indice di edificabilità fondiaria può essere sostituito dal concetto di indice di sfruttamento edilizio (o indice di utilizzazione) che rappresenta il rapporto fra la somma delle superfici di base di ogni piano dell'edificio e la superficie del lotto urbanistico. Sono escluse dal calcolo dell'indice di sfruttamento le superfici delle parti interrato e seminterrate che fuoriescono per non più di 1,00 ml dal piano orizzontale di riferimento.

Le altezze massime di zona sono derogabili nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d'aria, antenne e simili per i quali sia dimostrata la necessità di maggiori altezze funzionali all'attività svolta.

La superficie del lotto non occupata da fabbricati, da impianti e da aree per il deposito o il parcheggio deve essere sistemata a verde.

All'interno delle recinzioni devono essere lasciate libere aree di disimpegno per consentire la manovra degli automezzi anche pesanti nonché al loro stazionamento per operazioni di carico e scarico

9. CARATTERISTICHE TECNICO-FUNZIONALI DELLE COSTRUZIONI A SERVIZIO DELLA CONDUZIONE AGRICOLA

75. Edifici non residenziali

I ricoveri per animali debbono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie netta di pavimento, devono inoltre essere ventilati con canne di ventilazione che si elevino al di sopra della copertura.

Il pavimento deve essere costituito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati alle pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia ed impermeabile, al fine di convogliare i liquami verso l'esterno in appositi pozzetti a tenuta.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiali di facile lavatura e disinfezione. Le porte debbono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono essere realizzate ad una distanza non inferiore a 50 ml dalle abitazioni, devono essere provviste di concimaia situata a distanza non inferiore a 40 ml dalle strade, non inferiore a 50 ml da cisterne e prese d'acqua potabile.

Le concimaie devono essere provviste di fondo a pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi e fontane.

10. QUALITA' ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI

76. Parametri edilizi ed urbanistici nei casi di ricostruzione

La presente norma si applica alle sole aree in cui è consentito l'intervento edilizio diretto alla data del 21 aprile 2010 di adozione della variante n. 1 al Programma di Fabbricazione.

Nei casi di demolizione anche parziale di edifici legittimamente edificati, nella successiva ricostruzione è consentito derogare all'indice massimo fondiario fino al limite della volumetria preesistente a condizione che siano rispettati i restanti parametri edilizi ed urbanistici previsti dal presente regolamento.

Nel caso di ricostruzione di volumetrie eccedenti i limiti dell'indice fondiario di zona dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale aree nella misura minima pari a 18 mq/ab (per la sola parte di volumetria eccedente il limite fondiario di zona) in caso di impossibilità ovvero qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o non convenientemente fruibili dalla collettività, dovrà essere versato un importo monetario stabilito con apposito atto dell'Organo competente dell'Amministrazione Comunale.

77. Eliminazioni di corpi aggiunti condonati

La presente norma si applica alle sole aree in cui è consentito l'intervento diretto alla data del 21 aprile 2010 di adozione della variante n. 1 al Programma di Fabbricazione.

E' consentito utilizzare le volumetrie pertinenti a corpi aggiunti e simili, condonati, in interventi di sopraelevazione o di trasferimento di volumetria, a condizione che le aree di sedime delle costruzioni demolite al piano terra siano riservate a verde e/o parcheggio e siano rispettati i restanti parametri edilizi ed urbanistici previsti dal presente regolamento.

Nel caso di ricostruzione di volumetrie di cui al comma precedente eccedenti i limiti dell'indice fondiario dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale aree nella misura minima pari a 18 mq/ab (per la sola parte di volumetria eccedente il limite fondiario di zona) in caso di impossibilità ovvero qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o non convenientemente fruibili dalla collettività dovrà essere versato un importo monetario stabilito con apposito atto dell'Organo competente dell'Amministrazione Comunale.

78. Eliminazione coperture in cemento amianto (eternit)

E' attribuito un bonus volumetrico pari a 0,25 mc/mq di copertura in cemento amianto regolarmente smaltita a condizione che siano rispettati i restanti parametri edilizi ed urbanistici previsti dal presente regolamento.

79. Coibentazione degli edifici esistenti

Al fine di favorire il risparmio energetico, negli edifici esistenti alla data di adozione del presente regolamento, è consentito non considerare nei computi per la determinazione di volumi, superfici e distanze il maggiore spessore delle pareti verticali esterne dovuti ad interventi di miglioramento di efficienza termica nella misura massima di 25 cm.

80. Tetti giardino

Non sono computate nelle superfici non residenziali, le coperture a terrazza anche con accesso diretto dagli altri piani dell'edificio con superficie coperta a verde pari almeno al 50% della terrazza stessa.

81. Serre solari e verande

Agli effetti del volume, della superficie utile e delle distanze (purché nel rispetto del Codice Civile), non si computano le verande o serre solari non riscaldate disposte nei fronti sud, sud-est e sud-ovest con funzione di captazione solare fino ad un massimo di 30 mq utili/netti purché con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (pareti o coperto).

Le serre solari devono rispettare tutte le seguenti ulteriori condizioni:

- i locali retrostanti devono mantenere il prescritto rapporto aeroilluminante;
- essere dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili per evitare il riscaldamento estivo.

Agli effetti del volume, della superficie utile e delle distanze (purché nel rispetto del codice civile), non si computano le verande chiuse da vetrate (profondità massima 2,00) rivolte a nord con effetto di cuscino termico sui locali interni a condizione che:

- i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aeroilluminante;
- non siano visibili dalla pubblica via.

82. Sistemi solari passivi e fonti energetiche rinnovabili

Negli edifici di nuova costruzione, i sistemi solari passivi devono essere perfettamente integrati nella copertura e complanari ad essa.

I sistemi solari termici parzialmente integrati o con integrazione architettonica sono considerati tali esclusivamente se prodotti specificatamente al tal fine.

Nella progettazione di nuovi edifici, al fine di orientare i fabbricati secondo la migliore esposizione solare invernale, è consentito derogare alle norme previste per le distanze dal presente regolamento purché nel rispetto delle norme del Codice Civile e a condizione che i sistemi solari risultino architettonicamente integrati nella copertura.

Non sono ammessi sistemi solari termici a circolazione naturale con boiler esterno.

Il dimensionamento degli impianti solari su pergolato all'interno del centro urbano deve essere limitato alle necessità energetiche dell'edificio.

Per gli edifici di nuova costruzione deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW. L'obbligo di cui al presente comma decorre dalla data di approvazione dei decreti attuativi di cui al comma 13 dell'Allegato I del D.Lgs. 192/2005.

La progettazione degli interventi edilizi ai sensi del comma precedente deve curare l'integrazione con le strutture del fabbricato o del quartiere.

Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici nonché eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati.

Nelle zone agricole è ammessa l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili anche non funzionali alla produzione aziendale agricola. L'installazione degli impianti potrà avvenire su coperture esistenti (quali edifici, tettoie, serre, ombrai ecc.) o all'uopo realizzabili purché le stesse trovino giustificazione ai fini della conduzione agricola.

83. Impianti di energia solare sul terreno

Sono ammessi su tutto il territorio comunale ad eccezione di:

- a) centro storico;
- b) zone di tutela naturalistica;
- c) fasce di rispetto stradale.

Nelle zone di cui alle lettere b) e c) sono ammessi impianti di piccole dimensioni, pari ad una superficie massima di 6,00 mq, purché di altezza non superiore a 1,50 ml, di pertinenza di edifici preesistenti e da inserire adeguatamente nel verde.

La soluzione a terra in ambito urbano e nel caso del comma precedente è consentita solo se non sono disponibili edifici, comprese tettoie, pergolati, casette per il giardino, ... idoneamente orientati.

Nelle zone agricole la realizzazione degli impianti sul terreno deve perseguire il minore impatto possibile sul territorio ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili.

Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutire l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e spazi pubblici.

In ogni caso non devono esser mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.

84. Riciclo dei materiali da costruzione e riuso dello strato di suolo proveniente dagli scavi

In ogni intervento edilizio comportante l'esecuzione di opere, al fine di favorire la limitazione della quantità di rifiuti, devono essere documentati i materiali presenti negli elementi strutturali, elementi di finitura e impianti dell'organismo edilizio, indicandone le

caratteristiche di riciclabilità dei medesimi materiali in caso di demolizione futura ed evidenziando l'eventuale uso di materiali reimpiegati.

A lavori ultimati un tecnico abilitato dovrà descrivere dettagliatamente i materiali utilizzati nell'organismo edilizio e nelle sue pertinenze, anche aperte, descrivendo in particolare:

1. le quantità impiegate;
2. se si tratta di materiali o componenti edilizi provenienti da una precedente demolizione;
3. se i materiali utilizzati nei componenti edilizi sono in forma semplice o associati con altri materiali e quindi più o meno riciclabili in futuro in caso di demolizione parziale o totale;
4. i motivi per cui il materiale non è riciclabile.

Per ogni intervento edilizio comportante scavi dovranno essere previste apposite misure per il recupero dello strato di suolo derivante dagli scavi da destinare al riuso in agricoltura o per il verde urbano anche privato e solo in ultima ipotesi conferito in discarica autorizzata.

85. Riduzione del consumo d'acqua

Negli interventi di nuova costruzione e di sostituzione o ammodernamento degli impianti idrici è obbligatorio utilizzare i seguenti dispositivi minimi per ridurre il consumo d'acqua quali:

- riduttori di flusso e di portata;
- pulsantiera di scarico a mandata differenziata nei WC.

86. Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

Negli interventi di nuova costruzione, i fabbricati devono disporre di uno spazio all'aperto o al chiuso per il contenimento dei recipienti per la raccolta e stoccaggio dei rifiuti differenziati destinati al riciclaggio o alla eliminazione.

Tale spazio deve essere situato al piano terra, avere accesso e aerazione dall'esterno e superficie minima pari a 4,00 mq.

Nei fabbricati plurifamiliari fino a sei nuclei, è consentito derogare alla norma di cui sopra alle condizioni di cui all'art. 58 del presente regolamento (recinzioni).

87. Fonti di rumore in ambito urbano

E' vietata l'installazione di elettrodomestici e di meccanismi di sollevamento dell'acqua (pompe, autoclavi) su balconi, terrazze, tettoie e simili o comunque in locali aperti dell'edificio.

88. Serbatoi di accumulo per acqua

E' consentita l'installazione di serbatoi per l'accumulo di acqua su balconi, terrazze e simili a condizione che siano idoneamente mascherate e non siano visibili da pubbliche vie o piazze.

In ogni caso è vietata l'installazione sulle coperture a tetto.

11. REQUISITI VOLONTARI PER INTERVENTI DI BIOEDILIZIA

89. Criteri di progettazione bioedilizia

In aggiunta ai requisiti minimi prescritti dal presente regolamento edilizio ed a quanto previsto dal DPR 380/2001 alla parte II capo VI (norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici), gli interventi di progettazione bioedilizia devono prevedere:

1. preferenza per ampie superfici vetrate verso sudest e ovest (rapporto $f/p > 1/6$) progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo. Per il lato nord le finestre dovranno avvicinarsi alla superficie minima di legge. Limitata costruzione di locali ciechi anche se di servizio. Esposizione della zona notte preferibilmente ad est e sudest;
2. certificazione sui requisiti dei principali materiali biocompatibili utilizzati o scelti fra quelli a basso consumo energetico:
 - a) intonaci interni ed esterni, tinte, vernici, resine, colle, impregnanti, anti-muffa, antitarlo, ... devono essere privi di inquinanti, cariche, solventi e pigmenti chimici, realizzati a base di materiali naturali (calci, oli, cere e resine naturali) e atti a garantire il massimo grado di traspirazione;
 - b) sulle lavorazioni superficiali non devono essere eseguiti trattamenti a base di piombo, poliestere e prodotti impermeabilizzanti non traspiranti;
3. pavimenti e rivestimenti preferibilmente in materiali tradizionali (pietra, legno, cotto) possibilmente di provenienza locale;
4. pareti esterne costituite da materiali con elevate caratteristiche di traspirazione, coibentazione, accumulo termico e fono assorbimento (le murature dell'edificio sia portanti che di tamponamento dovranno avere spessore minimo pari a 33 cm) ovvero murature di terra cruda;
5. spessore dei solai intermedi fra differenti unità immobiliari maggiore di 35 cm ai fini dell'isolamento acustico;
6. posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento, dalla radiazione solare estiva);
7. strutture di copertura e tetti preferibilmente in legno opportunamente coibentate, ventilate e traspiranti;
8. processi di ventilazione naturale per un adeguato ricambio d'aria nei locali (camini o torri di ventilazione atti a garantire processi di ricambio d'aria, griglie regolabili di immissione aria orientate a nord sulla parte bassa dell'edificio e verso sud nella parte alta);
9. giardini e essenze arboree progettate e disposte in relazione all'ombreggiamento e raffrescamento, alla schermatura rispetto ai venti dominanti ed all'inquinamento acustico e preferenzialmente allo smaltimento dei reflui domestici per sub-irrigazione;

10. l'integrale accessibilità degli spazi esterni e interni posti al piano terra; tale grado di accessibilità consiste nel progettare senza alcuna barriera architettonica tutto il percorso che, partendo dalla via pubblica, attraverso gli spazi esterni privati o di uso pubblico, permette di accedere all'ingresso dell'edificio;
11. barriere di verde compatto anche con alberature ed arbusti sempre verdi frontalmente agli assi viari con intenso traffico veicolare;
12. vetri camera aventi almeno due lastre di diverso spessore nei prospetti prospicienti strade o altre fonti di rumore;
13. tutte le aperture di aerazione dell'organismo edilizio impenetrabili agli insetti con reti di adeguate dimensioni;
14. un sistema domestico di raccolta differenziata con area di compostaggio per sostanze organiche, sfalci e potature;
15. sistemi per il recupero delle acque meteoriche e grigie;
16. negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica di cui, rispettivamente, all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del D.P.R. 380/2001 è obbligatoria l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari in misura non inferiore al 50 per cento;
17. l'installazione di caldaie ad alto rendimento nell'impianto termico e preferire sistemi di irraggiamento quali radiatori a battiscopa e impianti a pavimento;
18. pannelli solari integrati nel sistema delle coperture;
19. per le cucine economiche ed i caminetti sistemi di recupero del calore ad aria o ad acqua
20. alberi ad alto fusto esclusivamente a foglia caduca in prossimità dell'edificio.

90. Orientamento dell'edificio

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica o funzionale, i nuovi edifici devono essere posizionati con l'asse longitudinale lungo la direzione est-ovest con flessibilità di tolleranza di 45° verso est e di 15° verso ovest.

L'applicazione di questa norma deve tenere conto degli eventuali impedimenti preesistenti (rapporto con la morfologia urbana, elementi naturali o edifici che generano ombre portate, ...).

Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a sud, sud-est, sud-ovest.

Gli spazi di servizio che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie, ...) devono preferibilmente disporsi lungo il lato nord e servire da cuscinetto tra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.

Le camere da letto devono essere disposte preferibilmente verso nord-est.

Le aperture massime devono essere posizionate da sud-est a sud-ovest.

91. Sistemi schermanti

Negli edifici o parti di edificio con destinazione d'uso di classe A1, A2 e B1, negli interventi di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione anche con la stessa sagoma, devono essere previsti efficaci sistemi schermanti tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare.

In assenza di vincoli geomorfologici occorre disporre essenze arboree ad alto fusto caducifoglie in prossimità dei lati sud-est e ovest e piante sempreverdi in prossimità del lato nord. La scelta delle essenze arboree può essere svolta in base al Regolamento Comunale del Verde.

1. Sistemi schermanti delle superfici vetrate esterni o interni

Sono esclusi dalla presente norma le parti di edificio utilizzate nell'ambito di sistemi di captazione dell'energia solare (serre, ecc.) appositamente progettati per tale scopo, purché ne sia garantito il corretto funzionamento in regime estivo.

Si devono adottare soluzioni che garantiscano la schermatura delle aperture e/o dei serramenti rivolti verso sud mediante sistemi schermanti fissi (brise soleil, porticati, frangisole, ...) o la installazione di schermi flessibili (ante mobili oscuranti, frangisole mobili, tende ...).

La percentuale della superficie schermata rispetto alla superficie di ciascuna apertura e/o serramento rivolto verso sud, deve essere superiore al 50%.

2. Sistemi schermanti esterni

Si dovranno adottare soluzioni che garantiscano la mitigazione degli effetti dell'irraggiamento solare delle chiusure verticali (pareti perimetrali), rivolte verso sud, est o ovest, mediante il loro ombreggiamento con dispositivi fissi (porticati, eventuali ombre portate da altri edifici o parti dell'organismo edilizio o alberi, pareti verdi, ...) o dispositivi mobili.

La superficie ombreggiante rispetto alla somma delle superfici delle pareti chiuse rivolte verso sud, est e ovest deve essere superiore al 30%.

In alternativa alle suddette soluzioni schermanti, la protezione delle chiusure dagli effetti dell'irraggiamento solare si può ottenere mediante la ventilazione continua di un'intercapedine appositamente ventilata (parete o tetto ventilato) dell'intera superficie della chiusura.

92. Recupero delle acque meteoriche

Gli organismi edilizi devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.

Devono essere predisposti sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici e contestualmente predisposta una rete di ad-

duzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio.

Qualora per ragioni tecniche non sia possibile rispettare l'indice di permeabilità del terreno previsto dal presente regolamento nei lotti urbanistici devono essere previste vasche di raccolta per le acque meteoriche.

Nei casi in cui siano predisposti sistemi di accumulo per la raccolta delle acque meteoriche deve essere previsto obbligatoriamente anche la riutilizzazione delle acque e/o una dispersione per processi lenti delle stesse acque raccolte ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione delle aree verdi, lavaggio delle aree cortilizie, lavaggio auto, usi tecnologici relativi per esempio a sistemi di climatizzazione, alimentazione delle vaschette di scarico dei WC, ...).

La soluzione tecnica adottata è conforme se:

1. il manto di copertura è privo di sostanze nocive;
2. i collettori di raccolta e di scarico sono impermeabili, idoneamente dimensionati e collegati al manto di copertura privi di sostanze nocive;
3. sistema di esclusione dell'acqua di prima pioggia corrispondente a 5 mm di pioggia per i primi 15 minuti;
4. pozzetto ispezionabile con sistema di filtrazione meccanica;
5. vasca di accumulo ispezionabile collegata ai collettori di raccolta, priva di materiali nocivi, preferibilmente interrata;
6. sistema antisvuotamento collegato alla rete idrica principale con relativo disgiuntore;
7. valvole e conduttura di sfogo per il troppo pieno delle vasche, collegate alla rete fognaria delle acque chiare;
8. pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante;
9. rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche di accumulo idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e meccanismo di apertura di sicurezza per bambini.

A lavori ultimati un tecnico abilitato dovrà redigere per iscritto giudizio sintetico sulla presenza dei dispositivi descritti e sull'idoneità del modo in cui sono installati, sulla reciproca compatibilità e sull'idoneità degli usi idrici previsti.

93. Recupero delle acque grigie

Gli organismi edilizi devono essere concepiti e realizzati in modo tale da favorire il recupero delle acque grigie provenienti dagli scarichi dei lavabi, docce, vasche da bagno e lavatrici per usi compatibili (quali lavaggio delle aree pavimentate, lavaggio auto, usi tecnologici, sistemi di climatizzazione e recupero calore, alimentazione delle cassette di scarico dei WC, ecc.).

Nelle nuove costruzioni:

1. i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie devono assicurare un recupero pari almeno al 50% delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno e lavatrici;
2. devono essere predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche che rendano le acque grigie atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne;
3. devono essere previsti per i terminali della rete duale (escluso il WC) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente regolamento:

1. la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio ed i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie devono assicurare un recupero pari almeno al 30% delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno e lavatrici per uso compatibile esterno;
2. per i terminali della rete duale esterna, si devono prevedere idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

La soluzione tecnica adottata è conforme se:

1. la rete di scarico per le apparecchiature che producono acque grigie è separata;
2. il pozzetto è ispezionabile con sistema di filtrazione meccanica;
3. la vasca di accumulo e di decantazione è ispezionabile, collegata alla suddetta rete di scarico, priva di materiali nocivi, preferibilmente posizionata negli scantinati o interrata.
4. il sistema antisvuotamento è collegato alla rete idrica principale con relativo disgiuntore;
5. le valvole e conduttura di sfogo per il troppo pieno delle vasche sono collegate alla rete fognaria delle acque chiare
6. le pompe di adduzione dell'acqua sono tipo autoadescante;
7. il pozzetto di uscita dalla vasca è ispezionabile con sistema di trattamento chimico;
8. la rete autonoma di adduzione e di distribuzione è collegata a vasche di accumulo idoneamente dimensionata ed è separata dalla rete idrica principale con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e corrispondenti segnalazioni nei terminali e meccanismo di apertura di sicurezza per bambini.

A lavori ultimati un tecnico abilitato dovrà redigere per iscritto giudizio sintetico sulla presenza dei dispositivi descritti e sull'idoneità del modo in cui sono installati, sulla reciproca compatibilità e sull'idoneità degli usi idrici previsti.

94. Indirizzi di qualità e sostenibilità ambientale per l'applicazione degli incentivi urbanistici per le nuove costruzioni

Gli incentivi che seguono si sommano agli altri previsti dal regolamento e sono volti a favorire una elevata qualità costruttiva ed architettonica degli edifici e degli spazi aperti.

95.1 Incentivi per interventi di bioedilizia all'interno del perimetro urbano

L'incremento volumetrico è applicato all'indice fondiario.

Requisito	incremento indice fondiario
Orientamento dell'edificio ai sensi dell'art. 90	+0,015 mc/mq
Indice di prestazione energetica inferiore di almeno il 20% rispetto al valore previsto dal Decreto Legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 (attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico dell'edilizia) e ss.mm.ii.	+0,03 mc/mq
Recupero per usi compatibili delle acque bianche provenienti dalle coperture degli edifici ai sensi dell'art. 92	+0,015 mc/mq
Recupero per usi compatibili delle acque grigie ai sensi dell'art. 93	+0,015 mc/mq

Il bonus volumetrico di cui sopra è elevato a 0,15 mc/mq ed è concesso un aumento di 3,00 ml nei limiti di altezza per la costruzione di edifici residenziali a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:

1. la progettazione e la costruzione dell'organismo edilizio devono avvenire nel rispetto di tutti i criteri di bioedilizia indicati agli articoli 89, 90, 91, 92 e 93;
2. la documentazione di progetto comprenda modellazione solida e rendering della costruzione;
3. l'indice di prestazione energetica sia inferiore di almeno il 20% rispetto al valore previsto dal Decreto Legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 (attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico dell'edilizia) e ss.mm.ii.

Il bonus volumetrico è elevato a 0,30 mc/mq ed è concesso un aumento di 3,00 ml nei limiti di altezza per la costruzione di edifici residenziali a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:

1. la progettazione e la costruzione dell'organismo edilizio devono avvenire nel rispetto di tutti i criteri di bioedilizia indicati agli articoli 89, 90, 91, 92 e 93;
2. la documentazione di progetto comprenda modellazione solida e rendering della costruzione;
3. la dotazione di aree a verde sia incrementata del 100% rispetto ai minimi previsti dal regolamento ovvero dalle N.T.A.;

-
4. l'indice di prestazione energetica sia inferiore di almeno il 20% rispetto al valore previsto dal Decreto Legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 (attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico dell'edilizia)e ss.mm.ii.

Nell'ambito dell'ambito urbano della "città giardino" non sono concessi aumenti dei limiti di altezza.

95.2 Incentivi per interventi di bioedilizia all'esterno del perimetro urbano

E' concesso un bonus volumetrico all'indice di sfruttamento pari a 0,05 mq/mq per la costruzione di edifici non residenziali in ambito extraurbano a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:

1. la progettazione e la costruzione dell'organismo edilizio devono avvenire nel rispetto di tutti i criteri di bioedilizia indicati agli articoli 89, 90, 91, 92 e 93;
2. la documentazione di progetto comprenda modellazione solida e rendering della costruzione;
3. la dotazione di aree a verde sia incrementata del 100% rispetto ai minimi previsti dal regolamento ovvero dalle N.T.A.;
4. l'indice di prestazione energetica sia inferiore di almeno il 20% rispetto al valore previsto dal Decreto Legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 (attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico dell'edilizia)e ss.mm.ii.

12. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

95. Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) rete telefonica e di telecomunicazione;
- h) spazi di verde attrezzato.

I sistemi di illuminazione pubblica, nei casi di nuovo impianto o di interventi di manutenzione straordinaria, devono garantire un adeguato flusso luminoso e devono essere caratterizzati da un elevato livello di efficienza energetica.

Gli spazi a verde attrezzato e parcheggio devono risultare fruibili anche dalle persona con ridotta o impedita capacità motoria.

96. Vani tecnici delle OO.UU

Non si computa la volumetria per le opere che seguono e per quelle ad esse assimilabili:

- a) impianti strettamente connessi con le opere di urbanizzazione primaria o con opere equiparabili quali le centrali per la telefonia, le cabine ENEL, le stazioni di trasformazione dell'energia elettrica;
- b) le antenne radiotelevisive e per telefonia mobile;
- c) le pensiline per autobus;
- d) i serbatoi idrici, le stazioni di pompaggio, gli impianti di potabilizzazione, gli impianti di sollevamento e di depurazione fognaria;
- e) gli impianti di stoccaggio del gas;
- f) impianti per la raccolta ed il recupero di rifiuti solidi urbani;
- g) ulteriori opere assimilabili alle precedenti.

Oltre che dall'obbligo del rispetto degli indici volumetrici i suddetti manufatti sono svincolati anche dal rispetto della destinazione di zona e dei limiti di altezza.

13. TUTELA DEI BENI STORICI, ARCHEOLOGICI, ARTISTICI, E AMBIENTALI

97. Tutela dei valori storico-artistici ed ambientali

L'Amministrazione comunale persegue la tutela dei valori storico-artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di conservare ed evidenziare i luoghi e gli edifici interessati ovunque individuati.

Il recupero di spazi inedificabili interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture ed aggiunte ad edifici d'interesse storico-artistico - in palese alterazione delle loro originarie caratteristiche - deve pertanto concorrere:

- a ripristinare i valori ambientali originari degli spazi interni;
- a restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica;
- a costruire attraverso i cortili - laddove possibile - un sistema di viabilità indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali.

98. Ritrovamento o rimozione di opere di interesse artistico e storico

Quando nel corso di lavori di costruzione, riparazione o riattamento, vengono scoperte opere ed oggetti di interesse storico, artistico od archeologico, il proprietario dell'immobile ed il costruttore hanno solidamente l'obbligo di avvertire preventivamente il Dirigente chiedendo le prescrizioni e le modalità da osservare per la tutela dell'opera od oggetto ritrovato.

Nel caso invece in cui s'intenda demolire o riattare un immobile in cui esistono opere ed oggetti di interesse storico, artistico od archeologico, ed i relativi lavori possano mettere in pericolo l'integrità o l'esistenza stessa di tali opere, prima di iniziare i lavori, il proprietario ha l'obbligo di chiedere alle autorità competenti le prescrizioni da seguire e le prescrizioni da osservare per la salvaguardia delle opere medesime.

99. Opere in immobili vincolati

Per le opere da eseguirsi in zone od edifici sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio), il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla preventiva approvazione della competente Soprintendenza.

100. Salvaguardia ecologica

Il presente regolamento persegue l'obiettivo della salvaguardia ecologica, paesaggistica e del miglioramento dell'ambiente di vita, tutelando i valori e le risorse naturali e culturali, riducendo al minimo l'alterazione degli ambienti meritevoli di conservazione.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria (sterri, rin-terri, accatastamento o deposito all'aperto di materiali) deve essere pertanto autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

È vietato alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o dei corsi d'acqua superficiali, alterare il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale e/o di provocarne l'inquinamento.

101. V.I.A. Regionale e valutazione d'incidenza

In applicazione al Decreto Legislativo del 3 aprile 2006 n.152 (norme in materia ambientale) e ss.mm.ii. e dell'art.48 Legge Regionale 12 giugno 2006 n.9 (conferimento di funzioni e compiti agli enti locali), sono sottoposti alla procedura di valutazione di impatto ambientale regionale (V.I.A.) - al fine di accertarne la compatibilità ambientale mediante la valutazione degli effetti da essi indotti sull'ambiente, intendendo quest'ultimo come un sistema complesso delle risorse naturali, antropiche e delle loro interazioni - i progetti individuati negli allegati A1 e B1 della Delibera della Giunta Regionale n. 24/23 del 23.04.2008 (direttive per lo svolgimento delle procedure di valutazione di impatto ambientale e di valutazione ambientale strategica) che contiene inoltre tutte le indicazioni circa l'iter procedurale, gli enti da coinvolgere, le tempistiche e l'elenco della documentazione da predisporre.

Gli interventi strutturali che possono avere incidenze significative all'interno delle ZPS, dei SIC e delle aree naturali protette in genere sono sottoposti alla procedura di valutazione d'incidenza ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 120/2003.

102. V.I.A. Nazionale

Sono invece sottoposti a procedura di V.I.A. nazionale, di competenza del Ministero dell'Ambiente, i progetti di opere indicati agli artt. 23 e 35, del Decreto Legislativo del 3 aprile 2006 n.152 (norme in materia ambientale) e ss.mm.ii.

14. DISCIPLINA DEGLI SCARICHI, IGIENE DEL SUOLO E DELL'ARIA

103. Disciplina degli scarichi e allacciamento ai servizi canalizzati

Ogni fabbricato deve essere allacciato alla rete di fognatura comunale; tale obbligo nasce con la realizzazione del collettore che rende possibile l'allacciamento e lo scolo per gravità e riguarda tutti i fabbricati che distano da esso non più di 100 ml.

L'Amministrazione Comunale può rendere obbligatoria l'immissione delle acque piovane nella fognatura pubblica.

Nelle località non servite da fognatura pubblica può essere autorizzato un sistema alternativo di evacuazione delle acque luride, purché sia compatibile con la natura del terreno, non si inquinino le acque sotterranee e l'impianto sia debitamente approvato dall'Azienda USL competente; in ogni caso è vietato lo smaltimento di acque luride in pozzi perdenti.

Il Dirigente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui al comma precedente, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, salvo l'intervento sostitutivo ai sensi dell'art. 217 del Testo Unico delle leggi Sanitarie.

Nelle località servite dall'acquedotto comunale gli edifici residenziali debbono obbligatoriamente allacciarvisi.

Nelle località non servite da acquedotto, ogni edificio residenziale deve disporre di un proprio serbatoio e di un valido impianto d'acqua potabile, con tutte le autorizzazioni di legge.

La disciplina degli scarichi di qualsiasi tipo, pubblici o privati, diretti o indiretti, in tutte le acque superficiali o sotterranee, sia pubbliche che private, nonché in fognature, sul suolo e nel sottosuolo, è stabilita dal Nuovo Codice Ambiente Decreto Legislativo del 3 aprile 2006 n.152 (norme in materia ambientale) delle relative norme complementari, nonché dallo speciale regolamento fognario comunale.

104. Condotti e bacini a cielo aperto

Nei condotti a cielo aperto (fossati, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, ecc.) è fatto divieto di immettere acque usate per usi domestici, industriali, ecc. diverse da quelle meteoriche - Testo Unico delle Leggi Sanitarie nonché Decreto Legislativo del 3 aprile 2006 n.152 (norme in materia ambientale) e relative norme complementari attuative e regionali -.

15. PIANI ATTUATIVI

105. Piani attuativi

Il piano attuativo è lo strumento attraverso il quale il territorio comunale è predisposto per accogliere insediamenti residenziali e/o produttivi e le necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Indipendentemente dal frazionamento dei suoli e dal numero dei proprietari interessati, il piano attuativo è preordinato all'insediamento delle attività umane comportanti trasformazioni di carattere edilizio od urbanistico del territorio.

Gli strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale sono approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale secondo le procedure di cui alla L.R. 22 dicembre 1989 n. 45.

106. Istanza per ottenere l'approvazione di un piano attuativo

L'istanza per l'ottenimento dell'approvazione di un piano attuativo deve contenere:

- 1) generalità, domicilio e codice fiscale del richiedente;
- 2) indicazione dell'ubicazione dell'intervento;
- 3) generalità, domicilio e codice fiscale del progettista;
- 4) quant'altro necessario per la definizione delle pratica;
- 5) elencazione di tutti gli elaborati allegati.

Alla domanda sottoscritta dal richiedente dovrà essere allegato:

- 1) copia del documento comprovante il titolo a presentare la richiesta;
- 2) copia di un documento di riconoscimento;
- 3) attestazione del pagamento dei diritti di segreteria e istruttoria.

I diritti di segreteria ed istruttoria sono dovuti nel momento in cui è presentata l'istanza per l'ottenimento l'approvazione del piano attuativo indipendentemente dall'esito del procedimento amministrativo.

107. Domanda di lottizzazione

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio o in altra forma associativa, che intendono procedere alla lottizzazione dei terreni devono richiedere apposita autorizzazione.

A corredo della domanda deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'albo professionale, contenente i seguenti elaborati:

1. relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale con i calcoli ed i dati relativi agli standard edilizi ed urbanistici adottati;

-
2. stralcio dello strumento urbanistico vigente con l'individuazione dell'area interessata alla lottizzazione;
 3. planimetria catastale dell'area interessata con l'elenco delle proprietà incluse nella lottizzazione e il piano parcellare delle aree in cessione e delle aree edificabili di piano;
 4. planimetria quotata, in scala non inferiore a 1:1000, dello stato di fatto, contenente:
 - a) l'eventuale edificazione esistente;
 - b) le alberature;
 - c) la situazione al contorno e tutti gli elementi condizionanti la progettazione;
 - d) eventuali aree destinate a standards delle lottizzazioni contermini già approvate;
 5. planimetria, in scala a 1:1000 o 1:500, contenente la zonizzazione e la viabilità;
 6. planovolumetria, in scala a 1:1000 o 1:500, con la precisazione della disposizione degli edifici pubblici e privati, dei distacchi quotati dei lotti, della viabilità, delle aree destinate a standards e la tabella dei lotti contenente tutti gli standard edilizi;
 7. relazione tecnica sulle opere di urbanizzazione;
 8. progetto preliminare delle opere di urbanizzazione (comprensiva del progetto delle aree verde, della sistemazione dei parcheggi pubblici e della segnaletica stradale) che contenga una tavola riassuntiva in cui risultino inseriti tutti gli impianti (rappresentazione planimetrica in scala non inferiore a 1:1000);
 9. sezioni stradali, tipo e profili longitudinali delle opere di urbanizzazione.
 10. computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione redatto sulla base del prezzario regionale comprendente anche oneri della sicurezza, per la progettazione e direzione dei lavori delle opere;
 11. tipologie edilizie dettagliate che dimostrino la fattibilità tecnica della realizzazione dei volumi su tutti i lotti (piante, prospetti e sezioni schematiche in scala 1:200);
 12. piano del verde (pubblico e privato);
 13. profili edilizi di tutti i fabbricati con vista lungo le strade corredato dal piano del colore;
 14. relazione geologica;
 15. indagini idrogeologiche e idrauliche (nelle sole zone a pericolosità idraulica Hi3 e Hi4 individuate dallo studio di compatibilità idraulica e geologica-geotecnica);
 16. eventuale autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004
 17. piano di caratterizzazione, bonifica e messa in sicurezza, recupero e riqualificazione ambientale (nelle sole zone G Parco 2 e G Parco 3);

18. norme di attuazione;
19. schema di convenzione tipo sulla base dello schema tipo deliberato dall'Amministrazione Comunale;

I piani attuativi dovranno individuare anche la localizzazione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche specifiche a servizio dell'insediamento. I relativi volumi, in quanto volumi tecnici, non sono computati ai fini del calcolo delle volumetrie ammissibili.

Nel piano attuativo dovranno essere previste apposite misure per il recupero dello strato di suolo derivante dagli scavi delle diverse aree di intervento che dovrà essere destinato al riuso in agricoltura o per il verde urbano anche privato e solo in ultima ipotesi conferito in discarica autorizzata.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono allegare alla domanda, oltre ai documenti di cui sopra, un atto con firma autentica nel quale dichiarano il loro assenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido fra loro.

108. Convenzione

La convenzione che i proponenti il piano attuativo devono stipulare con l'Amministrazione Comunale deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita immediata delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria indicate dall'art. 4 della L. 29 settembre 1964 n. 847;
- 2) la cessione gratuita immediata delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria e delle ulteriori aree di cessione previste dalle N.T.A.;
- 3) l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere necessarie per collegare la zona ai servizi pubblici;
- 4) il trasferimento delle opere di urbanizzazione a seguito del positivo collaudo;
- 5) i termini, non superiore a tre anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- 6) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione pari al doppio dei costi previsti dal computo metrico estimativo;
- 7) l'impegno a farsi carico degli oneri di collaudo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione primaria.

La convenzione dello strumento urbanistico attuativo può prevedere l'affidamento della gestione delle aree a verde pubblico ai soggetti attuatori degli interventi, prevedendo, quale corrispettivo per gli oneri di manutenzione ed esercizio, la possibilità di realizzare e gestire su tali aree una quota di volumetria privata destinata a funzioni non abitative (servizi strettamente connessi con la residenza ovvero servizi generali) ovvero impianti sportivi e attrezzature sociali e ricreative all'aperto.

109. Trasferimento al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione - Collaudo

Il collaudatore è nominato a insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

Entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato al lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere a verificare lo stato di attuazione delle urbanizzazioni e nominare il collaudatore (se non previsto in corso d'opera) il quale eseguirà le operazioni di collaudo nei successivi sei mesi.

L'approvazione degli atti di collaudo comporterà la presa in possesso delle aree e delle opere da parte del Comune che da quel momento assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse.

110. Rilascio dei titoli abilitativi edilizi

Il rilascio di singoli titoli abilitativi edilizi finalizzati all'edificazione dei lotti potrà avvenire solo dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione ed il collaudo positivamente avvenuto.

111. Inadempienza del lottizzante e svincolo della cauzione

Ove, alla scadenza dei termini assegnati nella convenzione al lottizzante, le opere di urbanizzazione eseguite fossero ritenute insufficienti o carenti dal punto di vista tecnico l'Amministrazione Comunale dovrà ordinare il completamento delle opere o l'adeguamento funzionale delle stesse assegnando al lottizzante un congruo termine, trascorso il quale il Comune incamererà la cauzione e provvederà direttamente a spese del lottizzante e con rivalsa nei modi e nelle forme di legge.

112. Lottizzazione d'ufficio

Ai sensi dell'art. 28 della Legge del 17 agosto 1942 n. 1150 (legge urbanistica), al fine di assicurare un assetto urbanistico unitario ove ricorra l'interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può procedere direttamente alla lottizzazione di determinati ambiti territoriali, quando i proprietari singoli o riuniti in consorzio non abbiano provveduto alla presentazione del piano di lottizzazione nei termini assegnati dal Comune.

In tale ipotesi il progetto del piano compilato d'ufficio dal Comune e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del Codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Dirigente ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano di lottizzazione viene approvato nei modi e nelle forme stabilite dalle vigenti disposizioni.

Ad approvazione avvenuta il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto del piano di lottizzazione convenzionata.

16. NORME FINALI

113. Violazioni alle norme del Regolamento Edilizio

Le violazioni amministrative al presente Regolamento Edilizio che non costituiscano abusi edilizi ai sensi del capo I della L.R. 11 ottobre 1985 n. 23 e del T.U. D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., sono sanzionate dall'autorità di vigilanza con verbale di contravvenzione amministrativa per l'importo di 258 € da versare sul C.C.P. n. 18105494 intestato a Comune di Assemini – Contributi ex L. 10/77.

114. Norma finale

Dal momento dell'entrata in vigore, il presente regolamento edilizio sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

In caso di contrasti tra gli elaborati del Piano Urbanistico Comunale prevalgono quelli prescrittivi, e tra questi nell'ordine

- 1) le Norme Tecniche di Attuazione;
- 2) il presente Regolamento Edilizio;
- 3) le tavole a scala di maggior dettaglio.

SOMMARIO

1. FINALITA' ED AMBITO DI APPLICAZIONE	0
1. Finalità del Regolamento Edilizio	1
2. Requisiti cogenti e requisiti volontari	1
3. Interventi soggetti alle disposizioni del Regolamento Edilizio	1
2. COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE	2
4. Composizione, nomina e durata della Commissione edilizia	2
5. Compiti della Commissione	2
6. Funzionamento della Commissione Edilizia	3
3. ATTIVITA' EDILIZIA	5
7. Titoli abilitativi edilizi	5
8. Attività edilizia libera	5
9. Opere di massima urgenza	5
10. Strutture temporanee e stagionali in aree private	5
11. Istruttoria urgente	6
12. Istanza per ottenere il titolo abilitativo edilizio	6
13. Documentazione di progetto	7
13.1. Elaborati progettuali per ottenere il titolo abilitativo edilizio	7
13.2. Elaborati a corredo dell'istanza per ottenere il titolo abilitativo edilizio in zona agricola	10
13.3. Elaborati a corredo dell'istanza per ottenere il titolo abilitativo edilizio nel caso di interventi volti ad assicurare la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili gravi di cui all'art. 17 L.R. 29 maggio 2007 n. 2	12
13.4. Elaborati a corredo dell'istanza per ottenere il titolo abilitativo edilizio nel caso di interventi in zona D e G in ambito extraurbano	12
13.5. Elaborati a corredo dell'istanza per ottenere il titolo abilitativo edilizio nel caso di opere di urbanizzazione	12
14. Parere preliminare su progetti di massima	14
4. ESECUZIONE DEI LAVORI	15
15. Inizio dei lavori, punti di linea e di livello	15
16. Interruzione e sospensione dei lavori	15
17. Fine lavori	15
18. Voltura del titolo abilitativo edilizio	16
19. Tolleranze di cantiere	16
5. PROGETTAZIONE DELLE OPERE	17
20. Parametri edilizi ed urbanistici	17

21.	<i>Superficie coperta e rapporto di copertura</i>	17
22.	<i>Distanze e arretramenti: modalità di misurazione</i>	18
23.	<i>Distanza fra pareti di edifici</i>	18
24.	<i>Distanza fra pareti di edifici e confini del lotto</i>	20
25.	<i>Distanza fra elementi costruttivi</i>	20
26.	<i>Distanza degli elementi costruttivi dai confini</i>	21
27.	<i>Deroghe alle distanze</i>	21
28.	<i>Distanze dal confine stradale o da spazi pubblici, arretramenti</i>	22
29.	<i>Sporgenze su spazio pubblico o spazi ad uso pubblico</i>	22
30.	<i>Piano orizzontale di riferimento</i>	23
31.	<i>Altezza massima dell'edificio</i>	23
32.	<i>Volume edilizio</i>	23
33.	<i>Costruzioni accessorie e tettoie per autorimessa</i>	25
34.	<i>Volumi tecnici (o vani tecnici)</i>	26
35.	<i>Cessione gratuita di viabilità</i>	26
36.	<i>Frazionamenti</i>	26
37.	<i>Destinazione d'uso delle unità immobiliari</i>	27
38.	<i>Parcheggi e posti auto privati</i>	30
39.	<i>Spazi per parcheggio pubblici</i>	33
40.	<i>Indici di riduzione dell'impatto edilizio (R.I.E.)</i>	33
41.	<i>Aree a verde</i>	34
42.	<i>Caratteristiche degli spazi a verde pubblici e privati</i>	35
43.	<i>Indice di permeabilità del suolo</i>	36
44.	<i>Pergolati</i>	37
45.	<i>Chioschi, edicole, debors e pensiline</i>	37
46.	<i>Classificazione dei vani</i>	37
47.	<i>Caratteristiche dei vani: altezze utili interne, rapporto di illuminazione e ventilazione</i>	38
48.	<i>Seminterrati e sottotetti</i>	39
49.	<i>Soppalchi</i>	39
50.	<i>Abbaini</i>	39
51.	<i>Cortili</i>	40
52.	<i>Pilotis</i>	40
53.	<i>Scale</i>	40
54.	<i>Unità esterne di impianti di condizionamento a pompa di calore</i>	40
55.	<i>Antenne TV</i>	41
56.	<i>Canali di gronda, tubi pluviali e acque provenienti da pompe di calore</i>	41

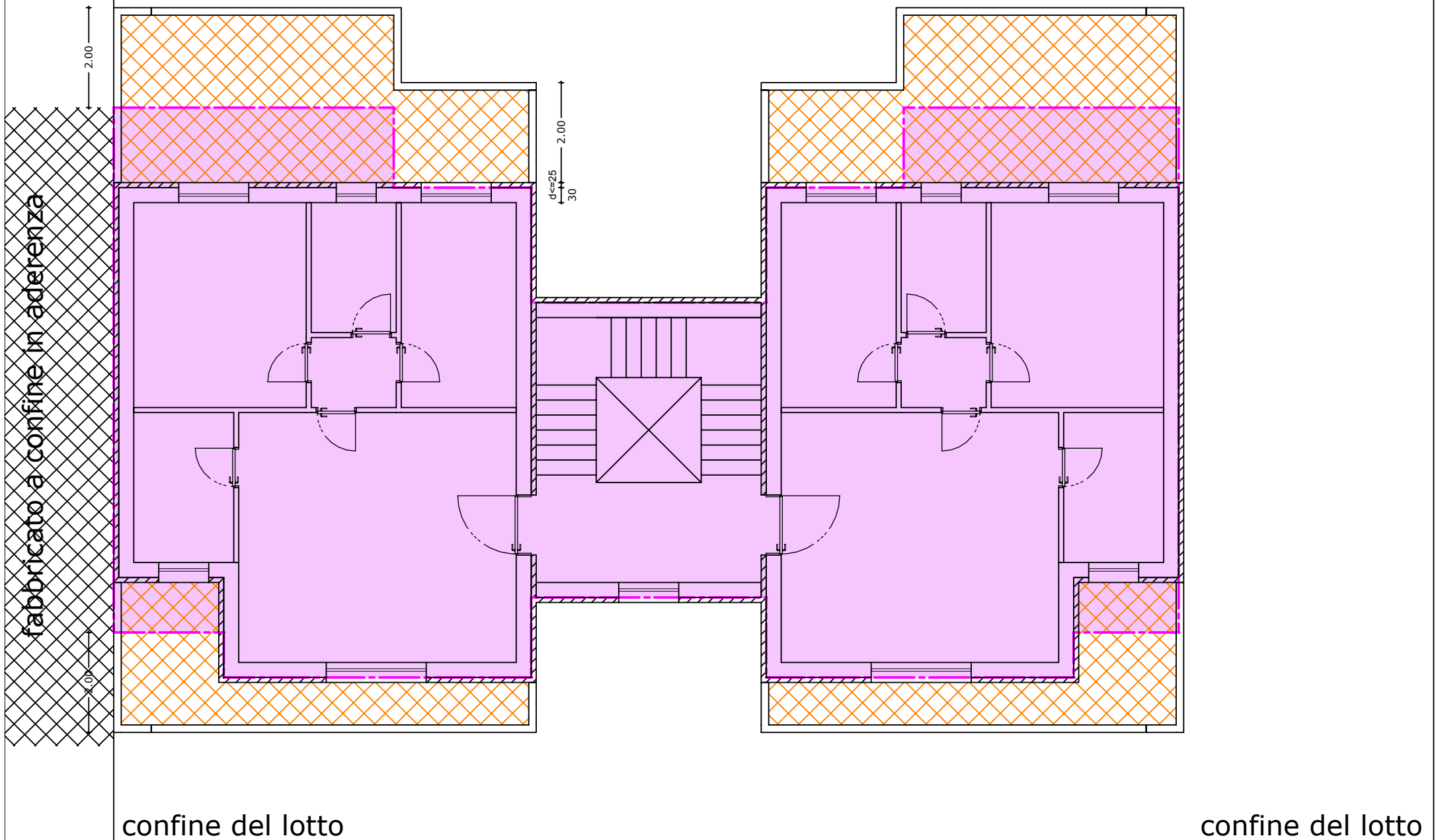
57.	<i>Tinteggiatura delle murature esterne e pitture figurative</i>	41
58.	<i>Recinzioni</i>	41
59.	<i>Tende</i>	42
60.	<i>Insegne, mostre, vetrine, cartelloni pubblicitari</i>	42
61.	<i>Targhe professionali</i>	43
62.	<i>Condotti di fumo, locali per forni e focolai , polveri ed esalazioni</i>	43
63.	<i>Provvedimenti per la pubblica incolumità</i>	44
64.	<i>Stabilità delle costruzioni</i>	44
65.	<i>Fondazioni</i>	44
66.	<i>Protezione dall'umidità</i>	45
67.	<i>Murature</i>	45
68.	<i>Isolamento acustico</i>	45
6.	BARRIERE ARCHITETTONICHE	46
69.	<i>Interventi edilizi volti ad assicurare la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili gravi</i>	46
70.	<i>Consulta dei disabili</i>	46
7.	EDIFICI DESTINATI AD ABITAZIONE	48
71.	<i>Richiami normativi</i>	48
72.	<i>Stenditoi</i>	48
73.	<i>Caratteristiche dei locali di abitazione</i>	48
8.	EDIFICI NON DESTINATI AD ABITAZIONE	49
74.	<i>Destinazioni produttive e per servizi generali. Indice di sfruttamento edilizio (o di utilizzazione)</i>	49
9.	CARATTERISTICHE TECNICO-FUNZIONALI DELLE COSTRUZIONI A SERVIZIO DELLA CONDUZIONE AGRICOLA	50
75.	<i>Edifici non residenziali</i>	50
10.	QUALITA' ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI	51
76.	<i>Parametri edilizi ed urbanistici nei casi di ricostruzione</i>	51
77.	<i>Eliminazioni di corpi aggiunti condonati</i>	51
78.	<i>Eliminazione coperture in cemento amianto (eternit)</i>	51
79.	<i>Coibentazione degli edifici esistenti</i>	52
80.	<i>Tetti giardino</i>	52
81.	<i>Serre solari e verande</i>	52

82.	<i>Sistemi solari passivi e fonti energetiche rinnovabili</i>	52
83.	<i>Impianti di energia solare sul terreno</i>	53
84.	<i>Riciclo dei materiali da costruzione e riuso del suolo proveniente dagli scavi</i>	53
85.	<i>Riduzione del consumo d'acqua</i>	54
86.	<i>Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani</i>	54
87.	<i>Fonti di rumore in ambito urbano</i>	54
88.	<i>Serbatoi di accumulo per acqua</i>	55
11.	REQUISITI VOLONTARI PER INTERVENTI DI BIOEDILIZIA	56
89.	<i>Criteri di progettazione bioedilizia</i>	56
90.	<i>Orientamento dell'edificio</i>	57
91.	<i>Sistemi schermanti</i>	58
92.	<i>Recupero delle acque meteoriche</i>	58
93.	<i>Recupero delle acque grigie</i>	59
94.	<i>Indirizzi di qualità e sostenibilità ambientale per l'applicazione degli incentivi urbanistici per le nuove costruzioni</i>	61
12.	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	63
95.	<i>Opere di urbanizzazione</i>	63
96.	<i>Vani tecnici delle OO.UU</i>	63
13.	TUTELA DEI BENI STORICI, ARCHEOLOGICI , ARTISTICI, E AMBIENTALI	64
97.	<i>Tutela dei valori storico-artistici ed ambientali</i>	64
98.	<i>Ritrovamento o rimozione di opere di interesse artistico e storico</i>	64
99.	<i>Opere in immobili vincolati</i>	64
100.	<i>Salvaguardia ecologica</i>	64
101.	<i>V.I.A. Regionale e valutazione d'incidenza</i>	65
102.	<i>V.I.A. Nazionale</i>	65
14.	DISCIPLINA DEGLI SCARICHI, IGIENE DEL SUOLO E DELL'ARIA	66
103.	<i>Disciplina degli scarichi e allacciamento ai servizi canalizzati</i>	66
104.	<i>Condotti e bacini a cielo aperto</i>	66
15.	PIANI ATTUATIVI	67
105.	<i>Piani attuativi</i>	67
106.	<i>Istanza per ottenere l'approvazione di un piano attuativo</i>	67
107.	<i>Domanda di lottizzazione</i>	67
108.	<i>Convenzione</i>	69

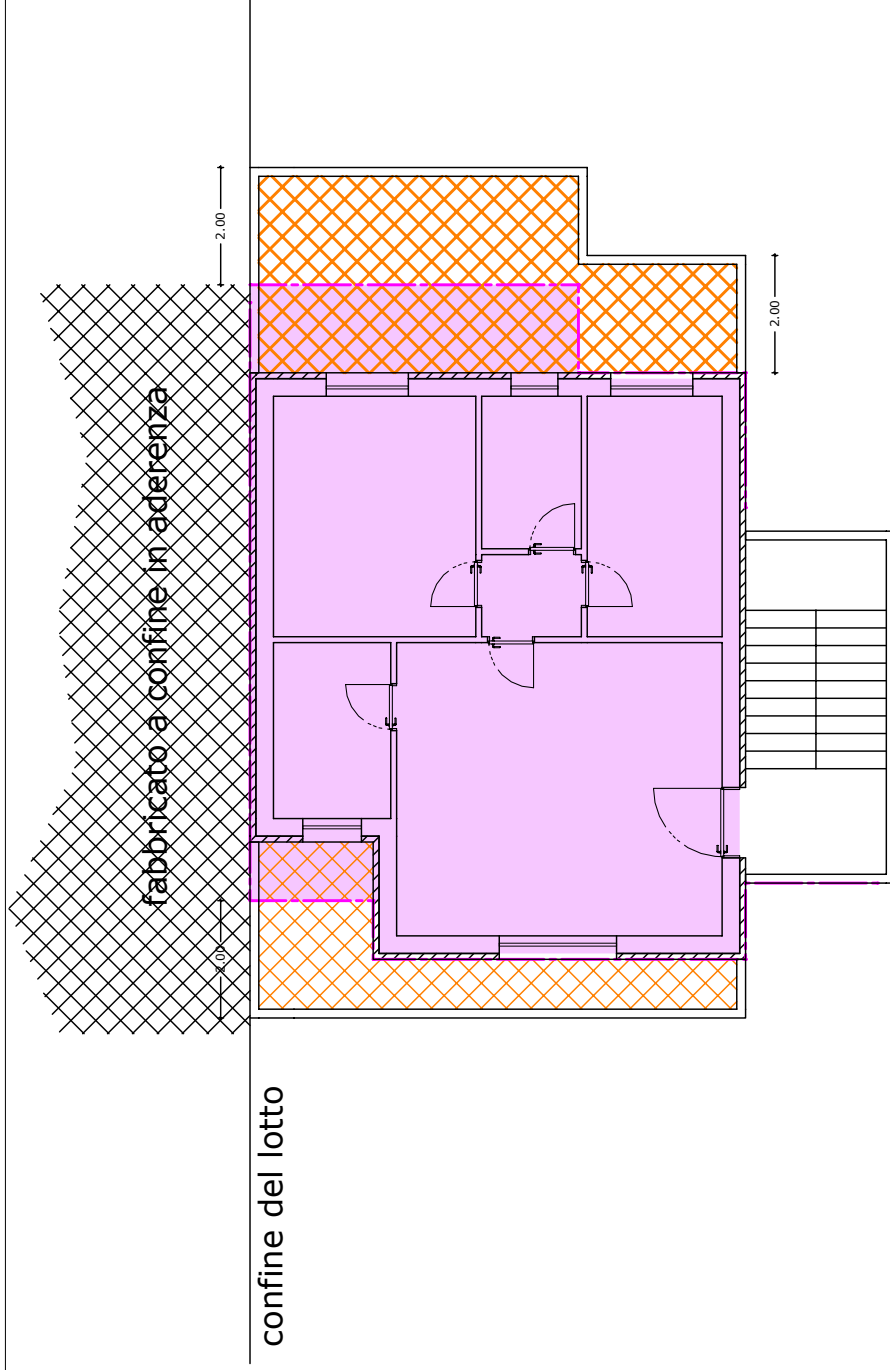
109.	<i>Trasferimento al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione - Collaudo</i>	70
110.	<i>Rilascio dei titoli abilitativi edilizi</i>	70
111.	<i>Inadempienza del lottizzante e svincolo della cauzione</i>	70
112.	<i>Lottizzazione d'ufficio</i>	70
16.	NORME FINALI	71
113.	<i>Violazioni alle norme del Regolamento Edilizio</i>	71
114.	<i>Norma finale</i>	71

ALLEGATI:**SCHEMI GRAFICI ESEMPLIFICATIVI**

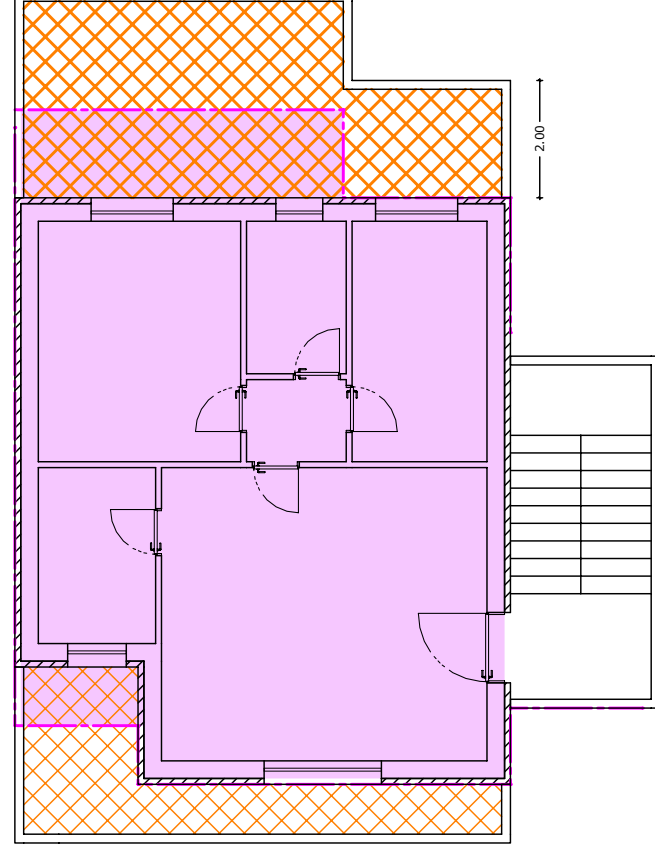
SUPERFICIE COPERTA: ESEMPIO 1



SUPERFICIE COPERTA: ESEMPIO 2

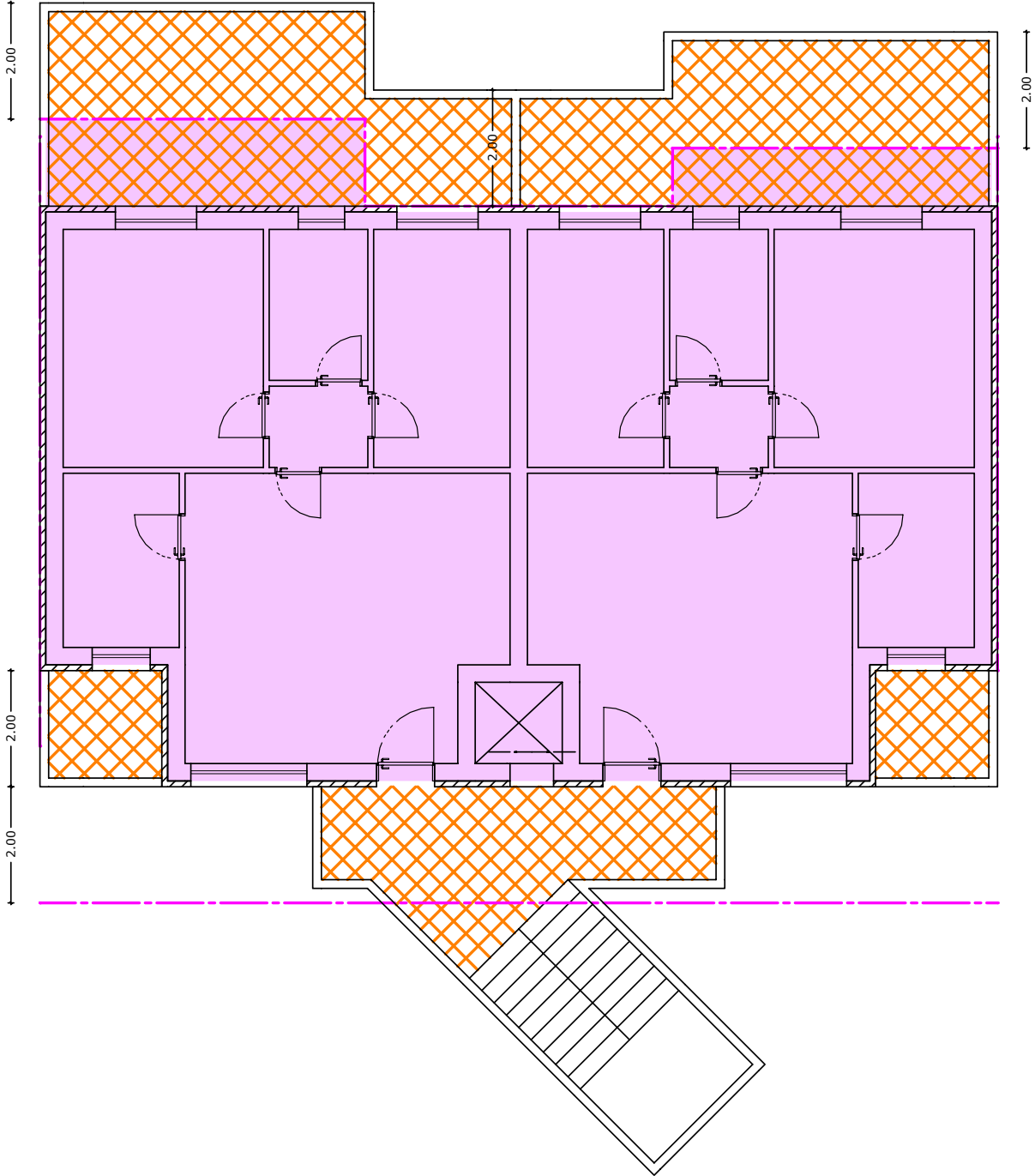


confine del lotto



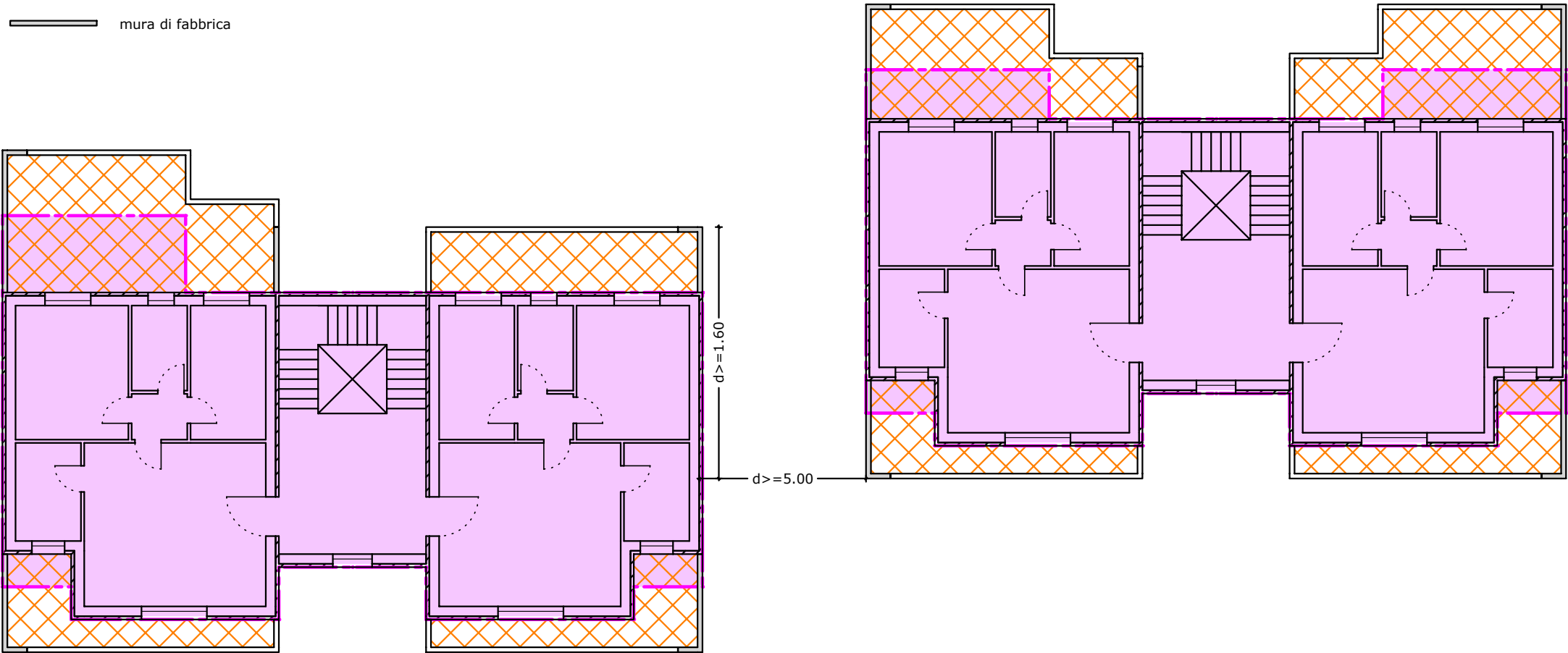
confine del lotto

SUPERFICIE COPERTA: ESEMPIO 3



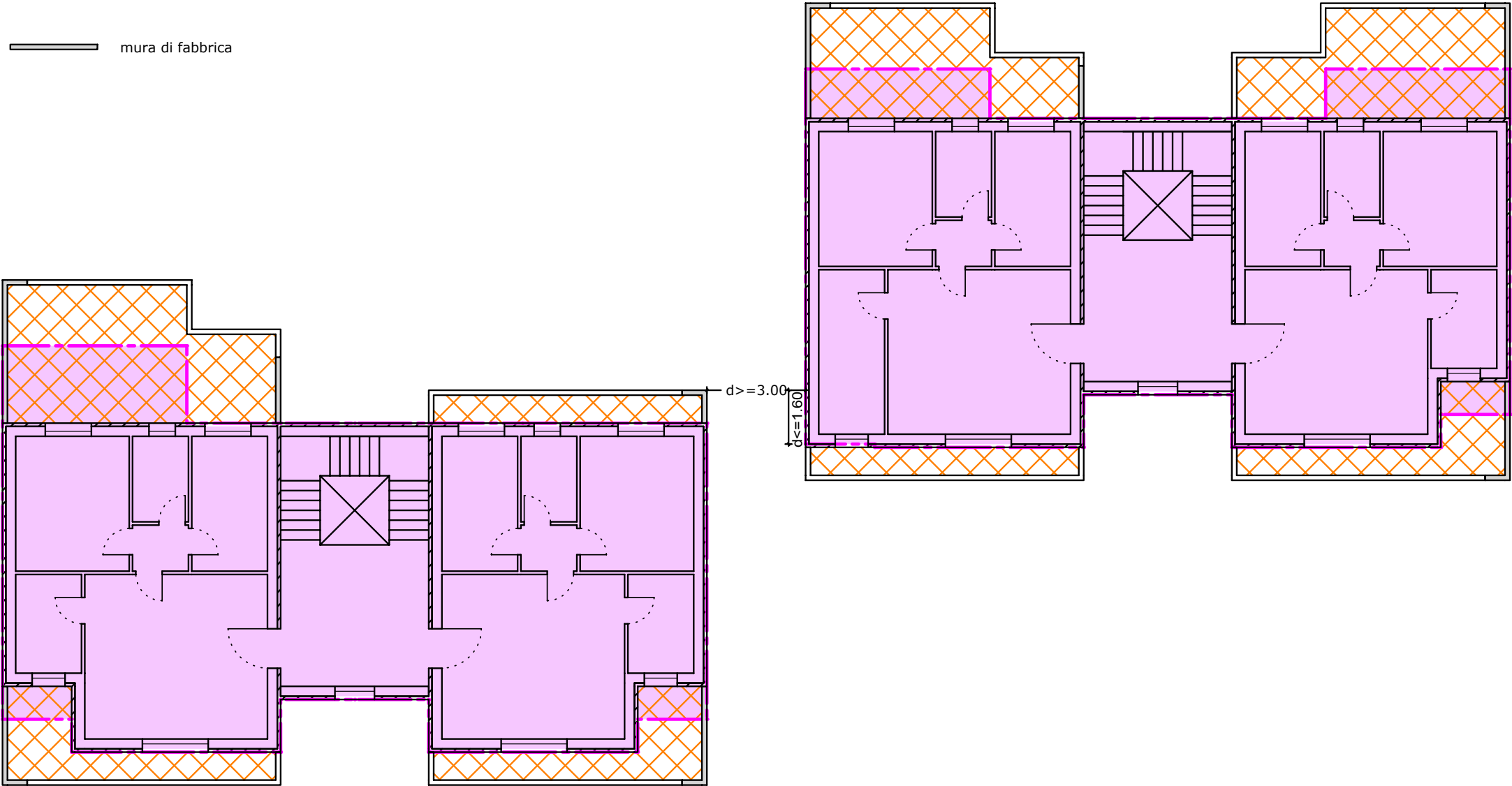
DISTANZA FRA PARETI DI EDIFICI: caso 2a

mura di fabbrica



DISTANZA FRA PARETI DI EDIFICI: caso 3a

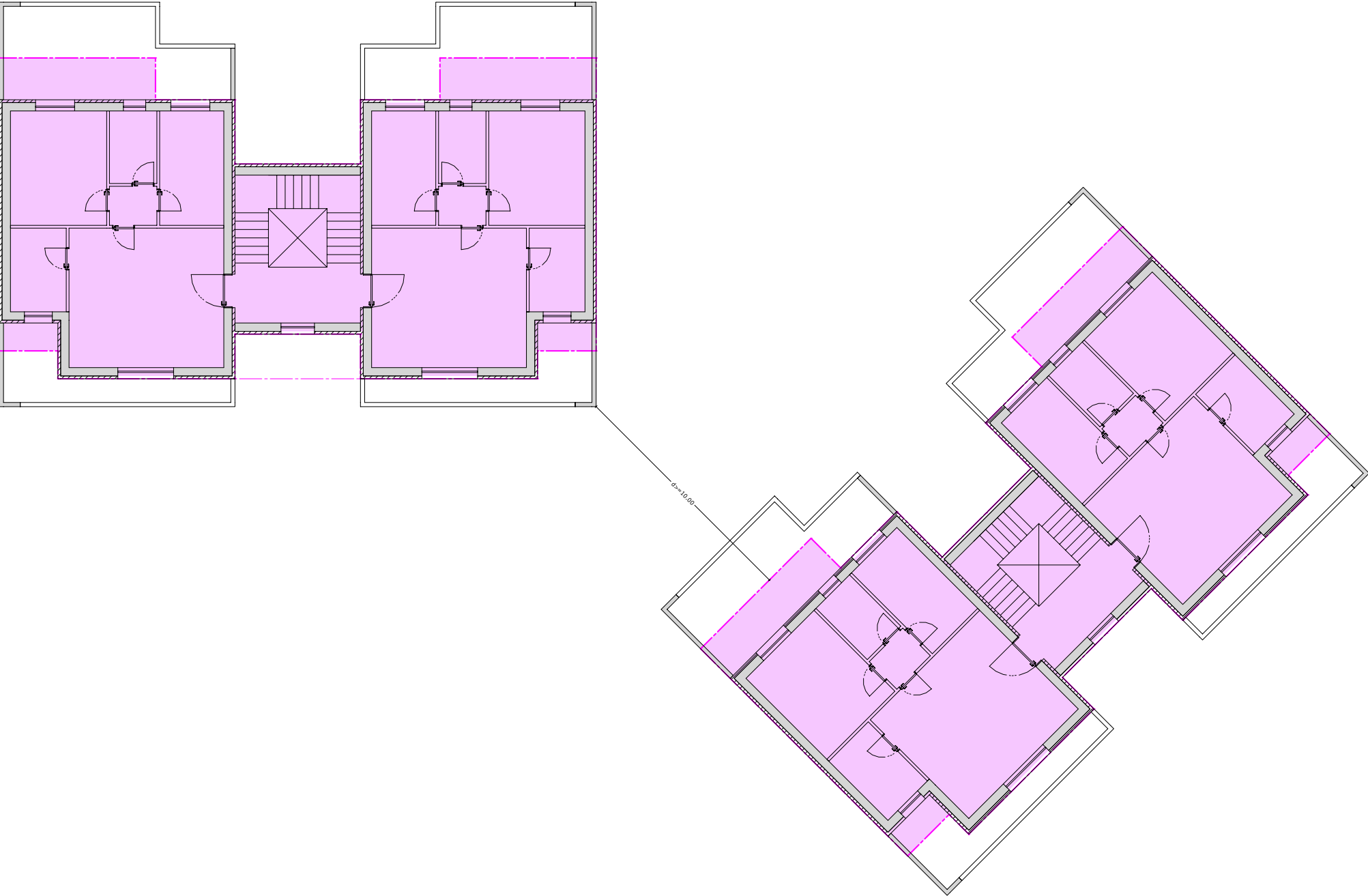
mura di fabbrica



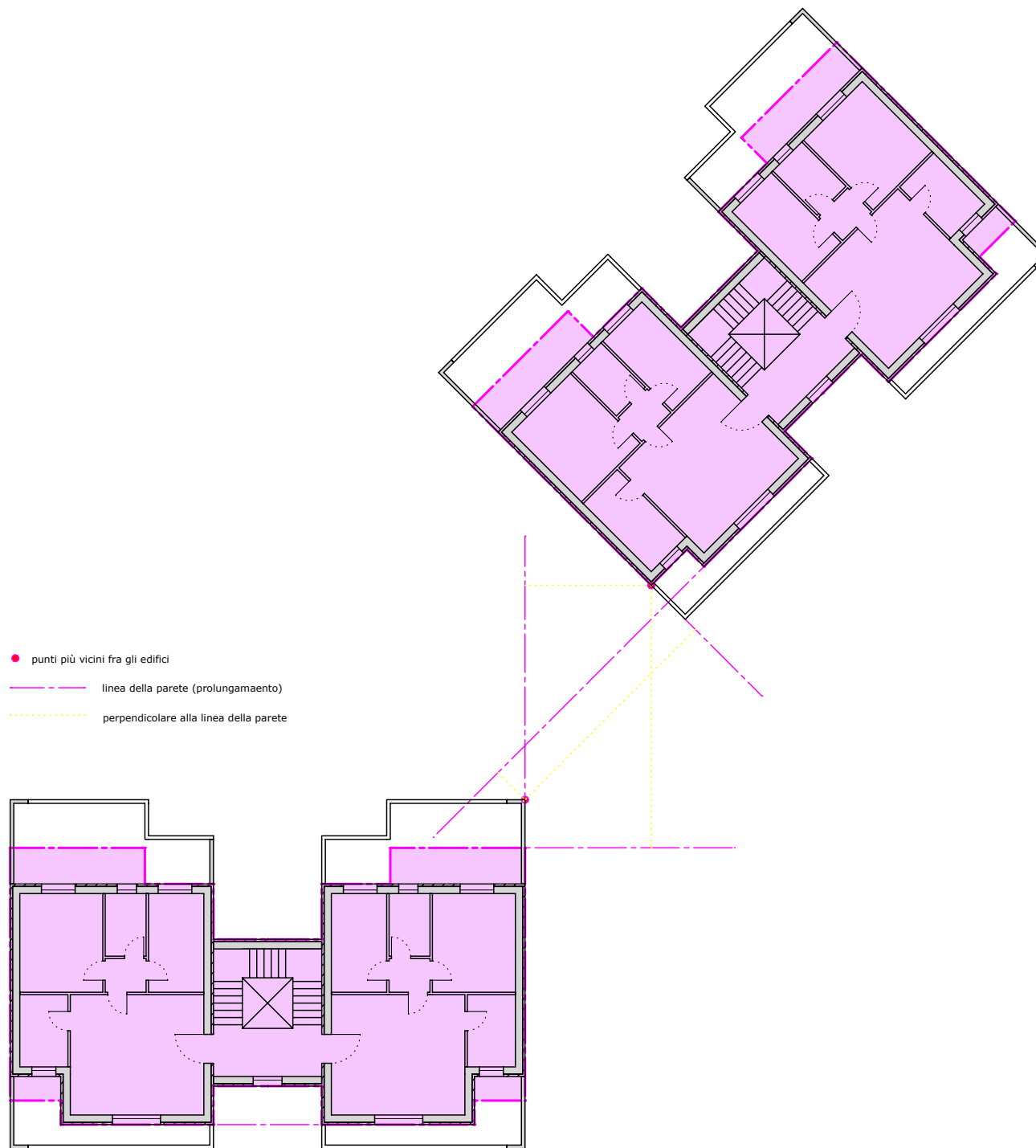
DISTANZA FRA PARETI DI EDIFICI: caso 5a

mura di fabbrica

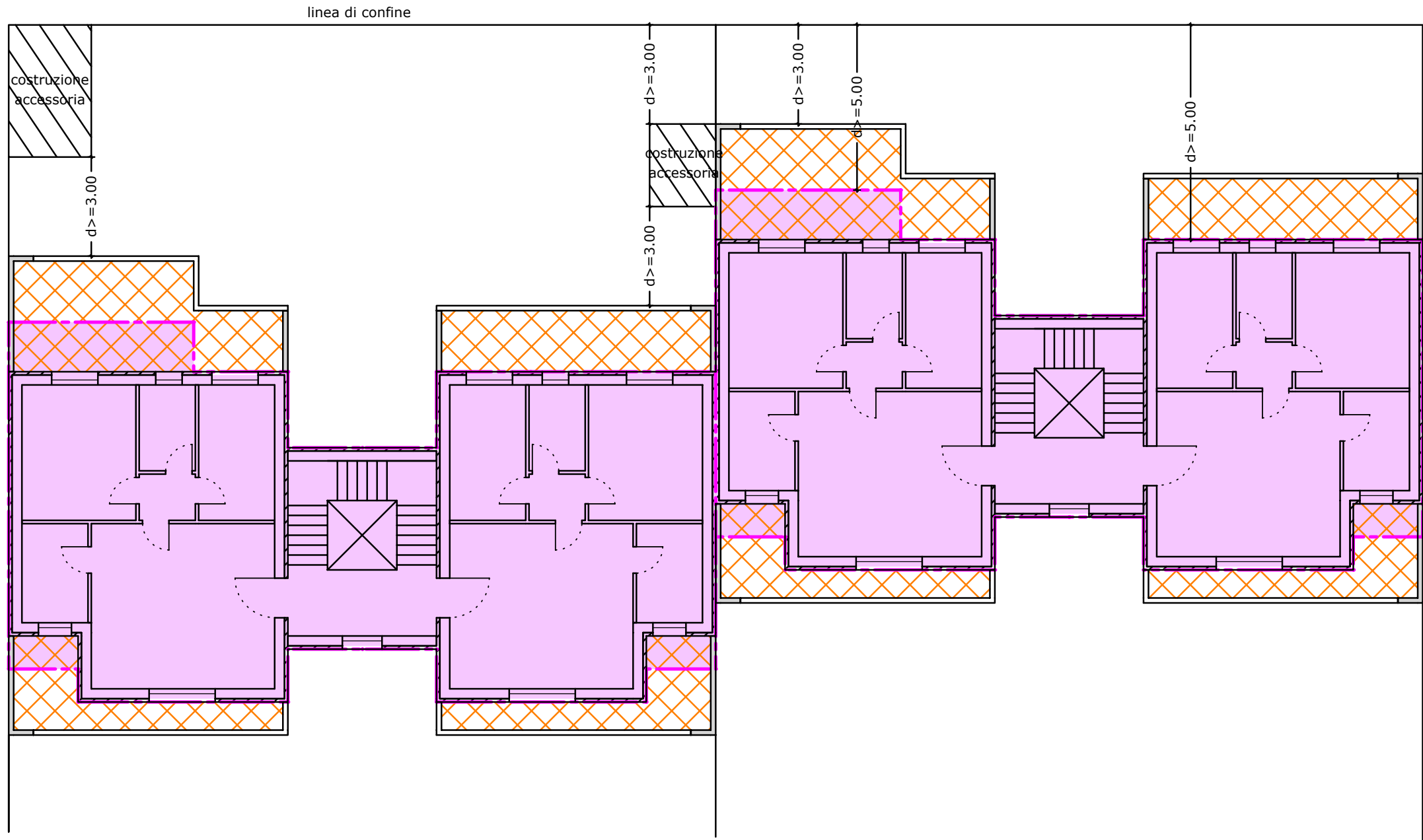
superficie coperta



EDIFICI CON FRONTI NON PARALLELI CHE NON SI FRONTEGGIANO: caso 6a

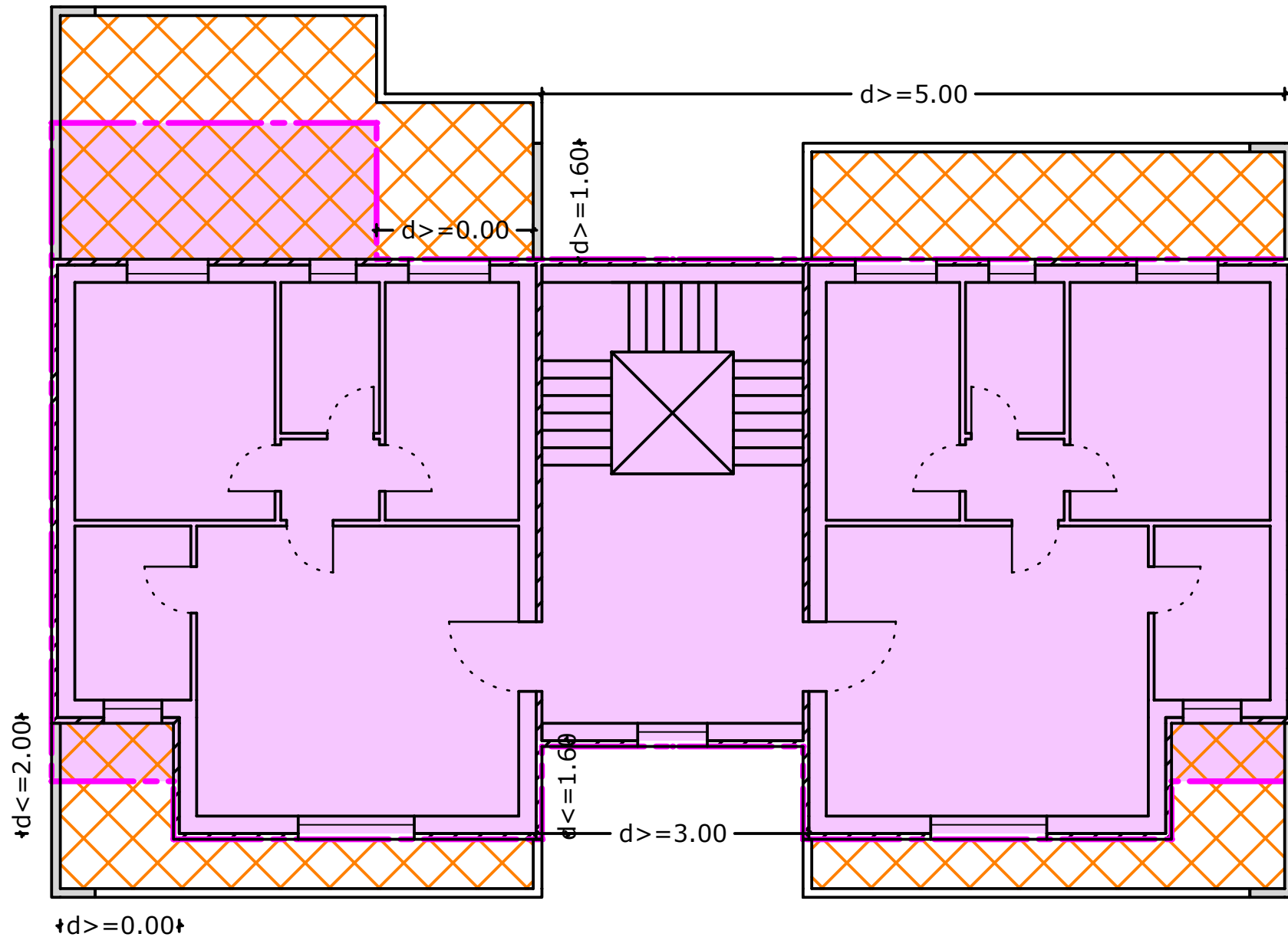


DISTANZA FRA ELEMENTI COSTRUTTIVI



DISTANZA FRA PARETI DELLO STESSO EDIFICIO

 mura di fabbrica





SUPERFICIE DI BASE

