

<i>Sindaco</i>	Dott. Gianfranco Ganau
<i>Assessore</i>	Sig. Pietro Zirattu
<i>Dirigente</i>	Ing. Giancarlo Budroni

Regolamento paesaggistico edilizio

AII. F

Coordinatore:
Coordinatore operativo
Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli
Prof. Enrico Corti
Arch. Pietro Cozzani, Arch. Francesco Dettori, Arch. Mario Viridis

Consulenti:

Ambiente Ing. Graziano Mura, *Demografia* Prof. Carlo Donato, *Economia* Dott. Giovanni Pinna Parpaglia, *Geologia* Dott. Alessandro Muscas, *Mobilità* Prof. Ing. Italo Meloni.
Beni Archeologici Dr. Francesca Bua, Dr. Federico Nurra, Arch. Noemi Cappai
Soprintendenza ai Beni Archeologici per le Province di Sassari e Nuoro.
Beni architettonici Arch. Laura Callea
Soprintendenza per i Beni Architettonici e del paesaggio e per il patrimonio storico artistico ed etnoantropologico per le province di Sassari e Nuoro, *Agronomia* Dott. Agr. Maria Grazia Marras, *Paesaggio* Arch. Andreas Kipar, Arch. Davide Viridis, *Aspetti normativi* Avv. Francesco Demartis, Ing. Salvatore Peluso
Idrologia e idraulica Prof. Ing. Marcello Niedda, Ing. Fabio Cambula, Ing. Marco Pani,
Sistemi informativi Territoriali e telerilevamento Ing. Alberto Vaquer

Ufficio del Piano:

Ing. Alberto Carreras, Ing. Bruno Contini, Ugo Costa, Dr. Francesco Lupinu, Arch. I. Paola Madrau
Geom. Mauro Sechi

Cad: Alberto Arca, Carlo Atzori, Roberto Masia, Adriana Melas, Gianluca Rassu

Settore Pianificazione
e gestione del Territorio:

Arch. Amelia Careddu, Giovanna Ciangilla, Giovanni Murgia, Arch. I. Michele Fara,
Dott. Antonello Fadda, Ing. Efisio Mureddu, Giuliano Mureddu, Margherita Runchina,
Tullio Torru.

Sistemi informativi
e statistica:

Ing. Patrizio Carboni, Dott. Giuseppe Medda.

TITOLO I	3
GLI ORGANI CONSULTIVI	3
Art.1 CONTENUTI E FINALITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO - PAESAGGISTICO	3
Art.2 ORGANI CONSULTIVI	3
Art.3 COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO E L'EDILIZIA	3
Art.4 COMMISSIONE DI INDIRIZZO E CONSULTA ISTRUTTORIA	4
TITOLO II	6
DEFINIZIONI	6
Art.5 SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	6
Art.6 SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	6
Art.7 SUPERFICIE COPERTA (Sc).....	6
Art.8 VOLUME (V)	6
Art.9 ALTEZZA (H)	6
Art.10 DISTANZE	7
Art.11 INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)	7
Art.12 INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If).....	8
Art.13 RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)	8
Art.14 ALLINEAMENTO	8
Art.15 SUPERFICIE ABITABILE LORDA (SAL)	8
TITOLO III	9
PARAMETRI EDILIZI	9
Art.16 RICHIAMO ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PUC	9
Art.17 DISTACCHI TRA PARETI FINESTRATE	9
Art.18 DISTANZE DAI CONFINI	9
Art.19 ALTEZZE NETTE INTERNE	9
Art.20 SOPPALCO	10
Art.21 COPERTURE DEGLI EDIFICI	10
Art.22 PIANO ATTICO	12
Art.23 ULTIMO PIANO CON COPERTURA INCLINATA	12
Art.24 SOTTOTETTO	12
Art.25 ABBAINO E FINESTRA DA TETTO	13
Art.26 PIANO SEMINTERRATO E PIANO INTERRATO	13
Art.27 SERVIZI IGIENICI	14
Art.28 CORTE INTERNA	15
Art.29CHIOSTRINA	15
Art.30 VANI SCALA	15
Art.31 ATRI DI INGRESSO, CORRIDOI E PASSAGGI DI USO COMUNE	16
Art.32 ASCENSORI	16
Art.33 AUTORIMESSE E PARCHEGGI	16
Art.34CAVEDIO	17
Art.35 STRUTTURE AGGETTANTI SU SUOLO PUBBLICO	17
Art.36 PORTICATI E VERANDE	18
TITOLO IV	19
Art.37 DEFINIZIONE	19
Art.38 PIANI URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA	19
Art.39 TITOLI ABILITATIVI	22
TITOLO V	23
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E DI DECORO DEGLI EDIFICI	23
Art.40 INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI	23
Art.41 VERIFICA DELLA ARMONIZZAZIONE DELLE ARCHITETTURE E DELLE FACCIAE CON IL CONTESTO	23
Art.42 CAMINI, CANNE FUMARIE E SFIATI	23
Art.43 CANALI E TUBI PLUVIALI PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE	24

Art.44 CANALIZZAZIONI E CAVI PER LINEE GAS, ELETTRICHE, TELEFONICHE E SIMILARI	24
Art.45 SERRAMENTI E APERTURE.....	25
Art.46 MACCHINARI PER IMPIANTI TECNOLOGICI.....	26
Art.47 ANTENNE TELEVISIVE E PARABOLE SATELLITARI	26
Art.48VETRINE, INSEGNE, TARGHE E TENDE	27
Art.49 CARTELLI PUBBLICITARI, MANIFESTI, INSEGNE COMMERCIALI	28
Art.50 SEGNALAZIONI DI PUBBLICA UTILITÀ.....	28
Art.51 RECINZIONI E CANCELLI	29
Art.52 PASSI CARRABILI	31
Art.53MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI.....	31
Art.54MANUTENZIONE DELLE AREE SCOPERTE.....	32
Art.55 PROGETTAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI PRIVATI, PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	32
TITOLO VI.....	34
NORME DI VALORIZZAZIONE E TUTELA.....	34
Art. 56 - TUTELA DEL SUOLO	34
Art. 57 - TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO	34
Art.58 TUTELA DELLA QUALITÀ DELL'ARIA	35
Art.59 OPERE DI ADEGUAMENTO DEL SERVIZIO IDRICO E TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE E DEGLI ACQUIFERI	35
Art.60 TUTELA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: DIRETTIVE PER GLI IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA ED ELETTRODOTTI.....	35
Art.61 TELERISCALDAMENTO, RETI ENERGETICHE E CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO	36
Art.62 SUSCETTIVITÀ GEOTECNICA D'USO E VINCOLO SISMICO	37
Art.63 INDAGINI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE	37
TITOLO VII.....	38
NORMA TRANSITORIA	38
Art.64 NORMA TRANSITORIA	38

TITOLO I

GLI ORGANI CONSULTIVI

Art.1 CONTENUTI E FINALITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO - PAESAGGISTICO

Il presente Regolamento Edilizio-Paesaggistico, in seguito definito anche Regolamento, detta norme riguardanti le attività che comportano la conservazione, la modificazione e la trasformazione delle risorse essenziali del territorio e concorre con il Piano Urbanistico Comunale e i relativi piani attuativi .

Il presente Regolamento persegue l'obiettivo di conseguire la migliore qualità architettonica degli edifici, degli spazi pubblici e degli spazi aperti.

Art.2 ORGANI CONSULTIVI

Gli organi consultivi in materia edilizia e paesaggistica sono la Commissione per il Paesaggio e l'Edilizia, la Commissione di Indirizzo e la Consulta istruttoria

Art.3 COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO E L'EDILIZIA

La Commissione per il Paesaggio e l'Edilizia esprime il proprio parere nei casi previsti per gli aspetti paesaggistici e in tutti i casi di piani generali e di dettaglio; è facoltà del Dirigente presentare alla Commissione i casi che ritiene di maggiore complessità.

La Commissione per il Paesaggio e l'Edilizia è composta da:

a) il Dirigente del Settore competente all'emanazione del Titolo Abilitativi (in seguito Dirigente competente in materia edilizia) ovvero il Dirigente del Settore competente in materia urbanistica o suo delegato che assolve le funzioni di Presidente;

b) tre esperti in materia paesistico-ambientale;

c) due esperti in architettura e urbanistica;

Gli esperti vengono designati dal Sindaco tra una rosa di dieci nominativi individuati dal Dirigente del settore sulla base del Curriculum presentato, previa procedura di selezione con Evidenza Pubblica.

Partecipano ai lavori, su richiesta motivata del Presidente e senza diritto di voto, i responsabili delle istruttorie delle pratiche esaminate, i progettisti delle stesse, nonché qualsiasi Dirigente dell'Amministrazione Comunale, o suo delegato, interessato dal procedimento medesimo.

Gli esperti in materia paesistico-ambientale dovranno avere almeno uno dei seguenti requisiti:

a) architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi, iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi Ordini professionali, ovvero in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale;

b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche e urbanistiche;

c) dipendenti dello Stato e degli Enti Pubblici, anche in quiescenza, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore dieci anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione pubblica con competenze in materia paesaggistica e ambientale.

Per la validità delle sedute devono essere presenti almeno la metà più uno dei componenti tra i quali almeno uno degli esperti in materia paesistico-ambientale nel caso di provvedimenti per i quali la normativa vigente ne prevede la presenza in Commissione; le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il parere deliberato dalla Commissione per il Paesaggio e l'Edilizia, qualora riguardi provvedimenti per i quali la normativa vigente prevede la presenza in Commissione di un esperto in materia di tutela paesaggistica, deve essere adeguatamente motivato e, nel caso di parere espresso a maggioranza e non condiviso da almeno uno dei tre esperti in materia paesistico-ambientale, nel verbale dev'essere riportata specificamente tale circostanza.

La Commissione Edilizia rimane in carica per due anni.

Art.4 COMMISSIONE DI INDIRIZZO E CONSULTA ISTRUTTORIA

Su indicazione del Sindaco può essere istituita la Commissione di Indirizzo che ha il compito di esprimere valutazioni e pareri in merito a programmi ed obiettivi strategici ed interventi di rilevante interesse pubblico.

La Commissione è costituita da cinque personalità di riconosciuta cultura nei diversi campi della ricerca scientifica, della letteratura, delle arti, dell'architettura, dell'urbanistica, delle scienze paesistico-ambientali e botanico-vegetazionali, ed è nominata con Deliberazione della Giunta Comunale su indicazione del Sindaco.

La Commissione è organo di consulenza del Sindaco ed opera in tutti i casi in cui quest'ultimo ritenga di acquisirne il parere.

La Commissione decade automaticamente alla conclusione del mandato del Sindaco. 2.1. E' istituita la Consulta Istruttoria che, preliminarmente al perfezionamento della fase istruttoria degli atti di particolare rilevanza, può essere facoltativamente chiamata a condurre approfondimenti istruttori in relazione a problematiche emerse durante l'iter procedurale di progetti complessi.

La Consulta Istruttoria è composta da:

il Direttore Responsabile del Settore pianificazione e gestione territoriale e Centro Storico o suo delegato - Presidente;

- il Dirigente Responsabile del Settore Attività produttive ed edilizia privata o suo delegato;
- il Dirigente Responsabile dell'Ufficio Legale o suo delegato;
- il Dirigente Responsabile del settore Ambiente suo delegato;
- il Dirigente Responsabile del settore Manutenzioni-traffico o suo delegato;
- il Dirigente Responsabile del settore ragioneria o suo delegato;
- Il Dirigente responsabile del settore Lavori pubblici o suo delegato

Ciascun componente della Consulta potrà, direttamente o su richiesta di un Dirigente del Comune esterno alla Consulta, richiederne motivatamente la convocazione entro 15 gg. lavorativi, inoltrando apposita istanza presso l'ufficio di Presidenza. Nei casi in cui la convocazione sia stata richiesta su istanza di un

Dirigente esterno, quest'ultimo assiste ai lavori della Consulta durante le fasi utili a fornire gli opportuni chiarimenti.

Il Presidente deve convocare rappresentanti di altri Uffici quali soggetti interventori su specifici temi quali ambiente, verde, mobilità e traffico. Deve inoltre, a richiesta del Dirigente, audire il progettista e/o il committente prima di esprimere parere.

La Consulta rassegna per iscritto le conclusioni delle proprie valutazioni, che vengono depositate presso l'Ufficio di Presidenza che ne dà contestuale comunicazione al soggetto che ha richiesto la convocazione della medesima.

Il verbale della riunione della Consulta Istruttoria, viene redatto nel corso della seduta e sottoscritto dal Presidente e da un componente a turno.

TITOLO II

DEFINIZIONI

Art.5 SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

E' la superficie totale delle porzione di territorio interessata dall'intervento ed è costituita dalla somma della superficie fondiaria, della superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria e di quella destinata ad eventuali opere di urbanizzazione secondaria. La St è espressa in mq.

Art.6 SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

Per superficie fondiaria si intende la superficie edificabile effettiva, al netto delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La Sf è espressa in mq.

Art.7 SUPERFICIE COPERTA (Sc)

È la parte di superficie fondiaria comunque e a qualunque quota racchiusa da costruzione. La misurazione deve essere effettuata tenendo conto della massima proiezione della costruzione al filo esterno, con l'esclusione dei soli balconi e degli aggetti aperti. La Sc è espressa in mq.

Art.8 VOLUME (V)

E' la somma dei volumi di tutti gli spazi edificati computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del tetto sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

Sono da considerarsi volumi tecnici quelli occupati da impianti di canalizzazione a pavimento o controsoffitto, per un massimo di cm.30 di altezza per piano, e comunque nel rispetto dell'altezza massima consentita e delle altezze minime di cui al D.M. 5/7/1975. Le parti del piano terra realizzate a pilotis non partecipano al computo del volume purché destinate e vincolate permanentemente a posti auto e/o spazi per il giuoco ed il tempo libero.

E' consentita la realizzazione di un solo piano interrato, o seminterrato per almeno un lato che non partecipa al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili. Il V è espresso in mc.

Art.9 ALTEZZA (H)

L' altezza dei fabbricati è la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35 per cento. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35 per cento o di volumi superiori all'ultimo

solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35 per cento va considerato il punto più alto del tetto o del volume superiore all'ultimo solaio.

Nel caso di strade in pendenza l'altezza dell'edificio sarà misurata sulla linea di mezzo della facciata, comunque l'altezza nel punto più basso a valle rispetto alla strada non potrà superare di m 1 quella massima ammessa in relazione alla larghezza della strada stessa di cui al punto 5 del presente articolo.

Nel caso di corpi di fabbrica sfalsati altimetricamente, le altezze devono essere computate per singolo corpo; ai fini del computo dei volumi, l'altezza è determinata per fabbricato o porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m. 12,00 di lato.

Le altezze delle singole zone sono regolate dalle NTA del PUC.

Tuttavia l'altezza degli edifici che prospettano sulla viabilità pubblica non potrà essere superiore ad una volta e mezzo la larghezza della strada sulla quale prospettano; la larghezza stradale comprende anche i marciapiedi e viene misurata sulla normale ai due estremi del prospetto frontale del fabbricato.

Nel caso di edifici prospettanti su piazze o slarghi pubblici, l'altezza non potrà superare la larghezza degli stessi. Nei casi di cui ai precedenti due commi, l'eventuale arretramento del fabbricato su vie o piazze, ove consentito dalla normativa della vigente strumentazione urbanistica comunale, viene computato ai fini della limitazione dell'altezza massima degli edifici.

Per edifici all'angolo di vie di larghezza diversa, è consentita l'altezza massima corrispondente alla via di maggiore larghezza anche per il prospetto sulla via di larghezza minore, limitatamente ai primi m 15 di fronte.

In caso di realizzazione di coperture, piane o inclinate, con essenze vegetali, non si computa, nell'altezza del fronte, lo spessore dello strato di coltivo necessario per l'attecchimento ed il mantenimento delle essenze.

Art.10 DISTANZE

da: distanza dal filo interno del marciapiede o, in mancanza, dal ciglio della strada della parte anteriore dell'edificio (arretramento);

dp: è la lunghezza del corpo di fabbrica misurata ortogonalmente all'allineamento stradale dal filo interno del marciapiede o in mancanza dal ciglio della strada

dc: distanza dell'edificio dai confini del lotto di proprietà;

df: distanza dell'edificio dagli altri fabbricati (distacco)

dpr: distanza delle pareti da altre pareti finestrate

Art.11 INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)

L'indice di fabbricabilità territoriale viene espresso in mc/mq ed è uguale al rapporto tra volume (V) e superficie territoriale (St).

Art.12 INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If)

L'indice di fabbricabilità fondiaria viene espresso in mc/mq ed è uguale al rapporto tra volume (V) e superficie fondiaria (Sf).

Art.13 RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

Il Rapporto di copertura (RC), espresso in mq/mq in termini percentuali, è il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Art.14 ALLINEAMENTO

Limite fisico all'edificazione rispetto:

- ad un'infrastruttura della mobilità;
- ad una qualsiasi altra opera di urbanizzazione o spazio pubblico;
- ad una cortina di edifici esistenti o da realizzare.

Art.15 SUPERFICIE ABITABILE LORDA (SAL)

Per superficie lorda abitabile di un edificio si intende la somma di tutte le superfici orizzontali dei piani fuori terra, incluse le murature perimetrali fino ad uno spessore convenzionale pari a cm. 30, e con la sola esclusione di:

- vani ascensore di uso comune condominiale;
- cantine interrato di altezza netta interna non superiore a m. 2,50;
- balconi e logge aperte (profondità max 2.50 m);
- androni d'ingresso, scale, atrii e porticati se ad uso comune condominiale;
- porticati di uso pubblico, purché questi siano vincolati a tale destinazione da un atto unilaterale che ne definisca i diritti reali.

TITOLO III

PARAMETRI EDILIZI

Art.16 RICHIAMO ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PUC

I parametri edilizi ed urbanistici sono dettati dalle norme tecniche di attuazione del PUC e dal presente regolamento

Art.17 DISTACCHI TRA PARETI FINESTRATE

Nelle zone B il distacco minimo fra pareti finestrate è di 10 metri fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone B, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è possibile derogare, all'obbligo di distacco tra pareti finestrate previa predisposizione di un piano particolareggiato esteso agli edifici limitrofi ; la deroga non può essere inferiore a metri 6.

nel caso di edifici esistenti ricadenti in zone A e B è consentita, al fine di migliorare le condizioni igienico-sanitarie, l'apertura di finestre in vani sprovvisti di luci dirette, a distanze inferiori a quelle suddette ma nel rispetto di quanto stabilito dal codice civile.

Nelle zone C diverse dalle zone A e B il limite la distanza minima è pari all' altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a di 10 metri e tale limite è inderogabile.

Art.18 DISTANZE DAI CONFINI

La distanza dal confine non potrà essere inferiore ad 1/3 dell'altezza del fabbricato da costruire o di quello antistante e comunque non inferiore a metri 5.

Qualora una sola delle pareti sia finestrate si applica l'articolo precedente

Art.19 ALTEZZE NETTE INTERNE

È la distanza misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio.

Le altezze dei locali devono rispettare quanto prescritto dal D.M. 05/07/1975 con le precisazioni seguenti.

L'altezza minima dei locali non può essere inferiore a:

- m 2,70 per i locali agibili destinati alla residenza ed alle attività turistico-ricettive e alle attività pubbliche e di interesse pubblico; nel caso di locali con soffitto non orizzontale, l'altezza media non deve essere inferiore a m 2,70 e la minima altezza non deve essere mai inferiore a m 2,00;

- m 3.00 per i locali di produzione (al netto di qualunque tipo di impianto o controsoffittatura). Nel caso di locali con soffitto non orizzontale, l'altezza media non deve essere inferiore a m 3,00 e la minima altezza non deve essere mai inferiore a m 2,20. Altezze inferiori potranno essere ammesse, fino ad un minimo inderogabile di m. 2,70 nei casi e con le procedure stabilite dalla normativa in materia di sicurezza e salute dei lavoratori durante il lavoro.

- l'altezza minima libera per i locali commerciali, se non altrimenti specificato da normativa di settore, è pari a m. 3 per grandi e medie strutture di vendita e m. 2,70 per esercizi di vicinato e per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti e servizi facenti parte di edifici destinati ad una diversa prevalente attività.

-m. 2,70 per i locali ad uso ufficio.

-m 2,40 per i locali accessori (bagni, antibagni, spogliatoi, spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale e comunque non destinati alla permanenza di persone). Nel caso di locali con soffitto non orizzontale, l'altezza media non deve essere inferiore a m 2,40 e la minima altezza non deve essere mai inferiore a m 2,00.

m 2,40 per le autorimesse pertinenziali ad uso privato. È ammessa un'altezza minima di m 2,00 nei soli casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente e per capacità inferiore a 9 autoveicoli.

Per le altezze dei locali situati ai piani interrati o seminterrati si rimanda a quanto previsto all'art. 26 "PIANO SEMINTERRATO E PIANO INTERRATO".

Per le altezze dei locali situati nel sottotetto degli edifici si rimanda a quanto previsto al successivo articolo 23 "ULTIMO PIANO CON COPERTURA INCLINATA" del presente Regolamento

Art.20 SOPPALCO

Si definisce soppalco lo spazio ottenuto mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Il soppalco non deve essere superiore al 40% della superficie sottostante. Nel caso in cui sia praticabile dovrà delimitare uno spazio con un'altezza media interna non inferiore a m 2,20 e la superficie dovrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici finestate.

La verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia. In ogni caso, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a m 2,40;

- i parapetti dei soppalchi devono avere una altezza non inferiore a cm. 100.

I soppalchi possono essere considerati abitabili quando presentino le seguenti caratteristiche:

- altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non inferiori a m 2,70 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di m 2,20;

- nel caso siano adibiti ad ambienti di lavoro artigianale o industriale nei soppalchi e negli ambienti su cui essi prospettano, non è ammessa la contemporanea presenza di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre lavorazioni.

Art.21 COPERTURE DEGLI EDIFICI

Negli ambiti di conservazione (Zone Omogenee A e H), le coperture degli edifici devono rispondere alle prescrizioni contenute nel PUC o relativi piani attuativi o di dettaglio.

In generale le coperture a falda, realizzate attraverso interventi di manutenzione straordinaria e di restauro, dovranno mantenere la forma e le dimensioni delle preesistenze e rispettare le seguenti direttive:

- non sono consentiti corpi emergenti dalla falda, ad eccezione di volumi tecnici, extra corsa degli ascensori, camini, muretti d'attico, canne di ventilazione, antenne, finestre da tetto, parafulmini; tutti questi elementi sono ammessi purché giustificati da criteri funzionali e realizzati con soluzione architettonica congruente;

- i materiali impiegati dovranno essere omogenei per tutta la copertura di uno stesso edificio ed i manti delle coperture a falde esistenti, realizzati con tegole e coppi, devono essere conservati, reintegrati o sostituiti con manti analoghi;

Negli ambiti di trasformazione (Zone Omogenee B, C, D, G) le coperture a falda sono ammesse nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- è consentita inclinazione delle falde maggiore del 35% sul piano orizzontale; in tal caso il volume compreso tra l'estradosso dell'ultimo solaio e l'intradosso della copertura viene computato nella volumetria massima consentita.

- la distanza verticale interna al fabbricato tra l'intradosso della copertura inclinata e l'estradosso dell'ultimo solaio non potrà essere superiore a cm 20 misurata in corrispondenza all'imposta del solaio inclinato;

- linea di colmo parallela alla linea di gronda di maggior lunghezza dell'edificio o del corpo di fabbrica;

- abbaini e finestre da tetto sono consentiti nel rispetto dell'articolo 25 del presente regolamento;

- i materiali impiegati per i manti di copertura dovranno risultare congruenti con il contesto architettonico ed ambientale.

Negli ambiti di trasformazione (Zone Omogenee B, C, D, G) è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture alle seguenti condizioni:

- dovrà essere completamente incassata e l'arretramento del terrazzo risultante dal taglio della falda dovrà essere di almeno un metro sia dalla linea di gronda che dal colmo della falda stessa ed essere distante dai confini laterali di almeno cm. 150;

- la superficie del taglio della falda non può essere superiore ad 1/5 della superficie della falda stessa;

- i parapetti in muratura non dovranno fuoriuscire dalla copertura per più di cm. 20 e la eventuale restante parte del parapetto dovrà essere realizzata in metallo a disegno semplice;

- non dovranno avere alcun tipo di copertura, neanche a carattere precario.

In generale le coperture a terrazzo dovranno essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture omogenee rispetto alle preesistenze e pertanto non è ammesso applicare e lasciare in vista guaine e vernici impermeabilizzanti.

Salvo diverse disposizioni contenute nel PUC o relativi piani attuativi o di dettaglio negli ambiti di conservazione è consentita la trasformazione della copertura da terrazzo a tetto nel rispetto dei vincoli dimensionali previsti dal presente regolamento.

Negli ambiti di trasformazione (Zone Omogenee B, C, D, G) al di sopra del piano del terrazzo non è consentita alcuna costruzione ad eccezione di parapetti, balaustre, ringhiere di altezza non superiore a 1,10

metri dal piano finito del terrazzo, camini e sfiatatoi dei servizi igienici, parafulmini, antenne e simili, lucernari, volumi tecnici contenenti impianto idrico e termico, unità di trattamento arie e pompe di calore, pannelli solari e fotovoltaici, extra corsa degli ascensori, gazebo metallici, pergolati integrati nella progettazione architettonica dell'edificio, sistemazioni a verde pensile, vano scala. L'altezza massima del vano scala, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio dovrà essere di m 2,40.

Negli ambiti di trasformazione è consentita la trasformazione della copertura da terrazzo a tetto nel rispetto dei vincoli dimensionali previsti dal presente regolamento.

Negli ambiti di conservazione (Zone A ed H) non è consentita la trasformazione della copertura da terrazzo a tetto o viceversa salve diverse prescrizioni dei Piani Attuativi.

Art.22 PIANO ATTICO

E' consentita la realizzazione di un solo piano in attico, oltre l'altezza massima consentita dalle N.T.A. del P.U.C o dagli Specifici Progetti Integrati o Progetti Norma, purché siano rispettate le seguenti caratteristiche:

- il piano attico rientri nel limite di cubatura consentito dallo strumento urbanistico comunale;
- il piano attico ricopra una superficie non superiore ai 2/3 della superficie coperta del piano sottostante;
- il piano in attico sia arretrato su tutti i fronti di almeno m 3,00, fatta salva la possibilità di costruire in aderenza. L'arretramento deve essere, comunque, effettuato parallelamente al filo delle facciate del piano sottostante.

Art.23 ULTIMO PIANO CON COPERTURA INCLINATA

L'ultimo piano di un edificio con copertura inclinata è da considerare agibile qualora presenti le seguenti caratteristiche:

- altezza media non inferiore a m.2,70;
- minima distanza tra il pavimento ed il punto più alto del soffitto finito non superiore a m.3,50;
- è consentita l'apertura di abbaini nel rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento;
- è consentita l'apertura di finestre a tetto nel rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento;
- rispetti le caratteristiche minime di illuminazione ed aerazione indicate negli articoli successivi del presente Regolamento.

Art.24 SOTTOTETTO

Si definisce sottotetto lo spazio non agibile di un edificio, compreso tra l'ultimo orizzontamento e la falda di copertura. La realizzazione dei sottotetti è consentita nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- l'altezza massima interna alla linea di colmo non può essere superiore a mt 2,10;
- è vietata l'apertura di abbaini;

Art.25 ABBAINO E FINESTRA DA TETTO

Si definisce abbaino l'elemento accessorio del tetto finalizzato alla aerazione ed illuminazione dello spazio sottostante, oltre che a rendere accessibile il tetto per le opere di manutenzione.

Gli abbaini sono consentiti quando vengono realizzati sul solaio dell'ultimo piano con copertura inclinata e rispettino integralmente le seguenti condizioni:

- l'apertura di abbaini è funzionale al raggiungimento dei requisiti minimi di aerazione ed illuminazione prescritti dal presente regolamento;
- nel caso vengano realizzati più abbaini su un'unica falda del tetto, la distanza tra ciascuno di essi non deve essere inferiore a m.6;
- la superficie frontale di ciascun abbaino misurata sul prospetto non può essere superiore a mq. 1,50;
- l'abbaino non può sporgere in orizzontale sopra la falda per più di m.2,00;

Si definiscono finestre da tetto le finestre realizzate sul piano inclinato della falda, senza alcuna sporgenza rispetto alla medesima. Per il loro dimensionamento valgono le stesse limitazioni previste al comma precedente per gli abbaini, salvo diverse prescrizioni dei Piani Particolareggiati. La superficie della finestra deve essere misurata sulla falda inclinata e non in proiezione sul prospetto.

Art.26 PIANO SEMINTERRATO E PIANO INTERRATO

1. Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio quando:

- il volume del piano risulta per almeno il 50% al disotto del piano naturale di campagna;
- almeno una parete esterna del piano risulta totalmente interrata;
- non possono essere alterate le quote naturali di campagna e dopo la sistemazione del terreno vengono mantenute le caratteristiche di cui ai punti precedenti, cioè una parete deve risultare controterra e il volume al disotto del piano di campagna non dev'essere inferiore al 50% del volume complessivo del piano.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra sistemata, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. In ogni caso la sistemazione del terreno dovrà rispettare la linea naturale originaria, ad eccezione delle sistemazioni necessarie per garantire le vie di accesso.

E' vietato adibire ad uso abitazione i locali seminterrati

Non è consentita l'estensione dei piani interrati o seminterrati oltre la superficie coperta del fabbricato.

L'altezza massima dei locali interrati o seminterrati non potrà di norma superare i m 2,50.

E' vietato in ogni caso adibire ad uso di abitazione i locali interrati.

In ogni caso, i locali posti al piano seminterrato o interrato degli edifici esistenti e in quelli di nuova costruzione possono essere adibiti ad ambienti di lavoro soltanto previo parere favorevole da parte dei Servizi di Igiene e Sanità Pubblica della A.S.L. competente per territorio.

Art.27 SERVIZI IGIENICI

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere provvisto di almeno un locale bagno, dotato di wc, lavabo, bidet e vasca da bagno o doccia e avente i seguenti requisiti minimi:

- superficie del pavimento non inferiore a mq. 3,00 e lato minimo di m 1,20;
- qualora un alloggio abbia più di un servizio igienico sarà consentito, per quelli eccedenti l'unità, una superficie di mq. 1,20 e lato minimo pari a metri 0,80;
- nel caso di ventilazione ed illuminazione diretta dall'esterno la superficie dell'apertura non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento ;
- nelle stanze da bagno e nei servizi sprovvisti di aperture dall'esterno dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura dell'ambiente.

Gli esercizi aperti al pubblico di qualsiasi genere, negozi, locali artigianali, industriali ecc. dovranno essere dotati di un numero di servizi adeguato all'esigenze degli esercizi stessi secondo la normativa specifica.

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (vaso w.c., lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta. Tali servizi igienici devono comunque essere dotati, quando non diversamente disposto da normative specifiche, di lavabi e wc in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio; Inoltre, gli immobili destinati ad attività produttiva devono essere dotati degli ulteriori servizi igienico-assistenziali (quali docce, spogliatoi, ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo) che risultino necessari per il disposto della vigente normativa in materia di igiene del lavoro. Per il dimensionamento e le caratteristiche di tali spazi valgono le disposizioni della normativa che li prescrive.

Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura, dagli spazi giorno nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet.

Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile.

Le pareti devono essere rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno m. 1,60.

Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile e deve essere fornito di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste. La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione eseguita secondo le regole di buona progettazione.

Negli ambiti di conservazione (zone omogenee A), e in tutti gli edifici costruiti prima del 29.09.1939 o comunque negli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati di interesse architettonico, tipologico e ambientale, le indicazioni di cui sopra possono essere derogate ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali, tipologiche, costruttive ed architettoniche del manufatto; il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti sopra descritti.

Art.28 CORTE INTERNA

Si definisce corte interna lo spazio interno scoperto, facilmente accessibile dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disimpegno, circondato da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

La superficie libera dei cortili chiusi non deve essere inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che ne formano il perimetro.

La normale media tra pareti opposte non deve essere inferiore a $0,30 \times h$ dove h è altezza media delle due pareti contrapposte e comunque mai inferiore a m 5,00.

Nessun lato del cortile deve essere inferiore a m 5,00.

La normale minima, condotta da ciascuna finestra di ambiente di abitazione al muro opposto deve essere non minore ai m 5,00.

Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassa la larghezza del lato aperto sul cortile, nel caso di rientranze la cui profondità superi la larghezza del lato aperto sul cortile, la rientranza stessa deve essere considerata come un cortile a se stante e dovrà ottemperare a tutti i requisiti propri dei cortili, in caso contrario la rientranza verrà equiparata alle chiostrine e dovrà, perciò, agli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alle norme fissate per le chiostrine medesime.

L'area dei cortili si intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi e di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda, eccedente il ventesimo dell'area totale dei cortili stessi.

Qualsiasi spazio libero, anche ad uso di giardino privato, quando vi abbiano necessario prospetto locali di abitazione, sarà equiparato ai cortili per quanto riguarda le disposizioni del presente regolamento.

Art.29CHIOSTRINA

Si definisce chiostrina (o pozzo luce) lo spazio interno di un edificio aperto in alto per l'intera superficie, con pareti laterali di lunghezza non inferiore a m 3,00, prive di sporgenze.

Le chiostrine devono essere accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno, pavimentate e provviste di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

La superficie delle chiostrine non deve essere inferiore al 10% della somma delle superfici delle pareti che ne formano il perimetro.

La costruzione di chiostrine può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.

Art.30 VANI SCALA

Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari e nel numero previsto dalla normativa vigente in materia di prevenzione degli incendi negli edifici civili (D.M. 16 maggio 1987, n. 246).

Le scale che costituiscono parte comune dei fabbricati o che siano di uso pubblico devono essere convenientemente aerate e illuminate direttamente dall'esterno, salvo deroghe consentite dalla normativa vigente in funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonché della sua destinazione.

Nel caso di edificio fino a quattro piani fuori terra è consentita l'illuminazione dall'alto mediante lucernario agevolmente apribile, di superficie non inferiore alla metà della superficie del vano scala; in tal caso il vano scala deve prevedere una tromba di aerazione ed illuminazione che si sviluppa in maniera continua dal piano terra al piano di copertura della superficie di almeno 3 mq..

Possono prendere luce ed aria dalle gabbie delle scale soltanto gli ingressi, i corridoi ed i passaggi comuni. In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale dovranno inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.

Nelle aree urbane storiche (zone A) e comunque in tutti gli edifici costruiti prima del 29.09.1939:

- le strutture di collegamento verticale vanno conservate e mantenute, se non in contrasto con l'assetto tipologico consolidato e salvo diverse prescrizioni dei Piani Particolareggiati;

- eventuali interventi di consolidamento o di sostituzione di parti deteriorate o mancanti, o dell'intera struttura, possono essere eseguiti ferme restando la localizzazione della struttura in relazione al fabbricato, la forma e l'utilizzo di materiali analoghi a quelli esistenti; qualora si rendano necessari interventi su strutture che, nel corso degli anni, hanno progressivamente perduto la loro connotazione tipologica a seguito della sostituzione o della giustapposizione di elementi, anche di rivestimento, incongrui ovvero contrastanti con l'assetto tipologico, è auspicabile che tali interventi prevedano la demolizione delle strutture aggiunte e la ricostituzione dell'assetto originario;

Art.31 ATRI DI INGRESSO, CORRIDOI E PASSAGGI DI USO COMUNE

La larghezza dei corridoi e passaggi di uso comune non deve essere inferiore a 200 cm., fatta eccezione per i corridoi d'accesso alle cantine che possono avere una larghezza minima di 100 cm.

I corridoi nell'interno delle abitazioni devono avere larghezza non inferiore a 110 cm.

Art.32 ASCENSORI

In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

L'impianto di ascensore, in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei disabili.

Art.33 AUTORIMESSE E PARCHEGGI

Ai sensi dell'Art. 2 della L. 24 marzo 1989 n. 122, in ogni nuova costruzione deve essere garantita, salvo quanto disposto nei commi successivi, nel corpo dell'edificio ovvero nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, una quantità minima di spazi destinati a parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di nuova costruzione.

Negli edifici destinati totalmente o parzialmente alla residenza sottoposti ad interventi di ricostruzione edilizia I5, di sopraelevazione I6, di ampliamento I7, di nuova costruzione I8, ferma restando la suddetta quantità minima, dovrà essere comunque garantita nel corpo dell'edificio, ovvero nelle aree di pertinenza

delle costruzioni stesse, una dotazione minima di parcheggi nella misura di un posto auto per ogni unità abitativa con SAL inferiore a mq 60, di 2 posti auto per ogni unità abitativa con SAL pari o superiore a mq 60 e fino a mq 120, e 3 posti auto per unità immobiliari superiori a mq 120. Ogni stallo dovrà avere dimensione minima di m.5,00 x 2,50.

L'obbligo di cui al comma 1 e comma 2 non si applica per gli edifici ricadenti in zona A e B nelle gli interventi citati sono subordinati a Piano Particolareggiato; sarà cura dello strumento attuativo definire quantità e modalità per il reperimento dei posti auto necessari.

Non si applica altresì per gli interventi di edilizia residenziale pubblica per i quali ultimi la quantità minima di spazi destinati a parcheggi dovrà essere non inferiore ad un posto auto per ogni alloggio di nuova costruzione.

Negli edifici destinati totalmente o parzialmente ad attività direzionale, ivi comprese le sopraelevazioni e gli ampliamenti, ferma restando la quantità minima richiesta nel comma 1, dovrà essere comunque garantita, nel corpo dell'edificio ovvero nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, una dotazione minima di parcheggi nella misura di un posto auto per ogni 100 metri cubi di costruzione.

Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di aree per la sosta e movimentazione dei veicoli merci negli edifici destinati totalmente o parzialmente ad esercizi commerciali, si rimanda alle normative di settore statali e regionali vigenti. L'area da destinare a parcheggio può essere realizzata in superficie o con altre modalità costruttive, quali autorimesse interrato, sopraelevate, silos meccanici, ecc.. Per i requisiti dei locali destinati ad autorimessa si rimanda alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Nel calcolo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di accesso esclusivo alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio.

Le aree destinate a parcheggio ed i locali destinati ad autorimessa dovranno essere gravati di un vincolo di destinazione perpetuo registrato e trascritto e dovranno essere funzionalmente collegati alla viabilità pubblica con non più di due accessi carrabili sul fronte strada per ogni edificio, realizzati in modo da non creare intralci o pericoli alla circolazione; la realizzazione dei passi carrabili deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

Art.34CAVEDIO

Si definisce cavedio l'intercapedine realizzata per isolare i muri perimetrali di un edificio quando questo è posto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante. Tale intercapedine non può avere in ogni caso una profondità (intesa come distanza netta tra il muro dell'edificio e il muro esterno dell'intercapedine stessa) superiore a cm. 80 per tutta la sua estensione.

Art.35 STRUTTURE AGGETTANTI SU SUOLO PUBBLICO

La realizzazione di strutture aggettanti su suolo pubblico (balconi, pensiline, gronde, cornicioni, insegne a bandiera, ecc.) potrà essere assentita solo se la struttura aggettante non è superiore al 10% della

larghezza stradale e con un massimo di mt 1,20, e sia posta a non meno di mt 4,50 di altezza, misurata fra l'intradosso e il suolo a filo della parete qualora la strada non sia munita di marciapiedi.

Se la strada è munita di marciapiedi, l'altezza minima consentita dovrà essere non inferiore a mt 3,50 (misurata fra l'intradosso e il marciapiedi, a filo della parete) e l'aggetto, oltre a rispettare i limiti sopra indicati, dovrà essere arretrato di almeno mt 0,50 dal filo del marciapiedi stesso.

Art.36 PORTICATI E VERANDE

Si definisce “veranda” uno spazio, pavimentato e coperto, collegato all’abitazione al piano terreno.

Per tutti gli edifici residenziali ricadenti nelle zone territoriali omogenee B, C ed E è consentita la costruzione di verande o porticati, solo se di superficie non superiore al 35% della superficie coperta (Sc) dell'edificio, a condizione che siano aperte per tre lati, e non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio se aperte su due lati. La profondità massima della veranda o porticato non potrà essere superiore a m 3,50.

Le regole del presente articolo si applicano anche alle verande realizzabili negli spazi di pertinenza dei piani attici.

TITOLO IV

PIANI ATTUATIVI E TITOLI ABILITATIVI

Art.37 DEFINIZIONE

L'elenco e la definizione dei Piani Attuativi sono contenuti nelle Norme tecniche di attuazione del PUC.

Art.38 PIANI URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Si intende per Piano urbanistico attuativo lo strumento urbanistico, tendente a dotare le zone del territorio comunale destinate ad insediamenti residenziali e produttivi delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che, indipendentemente dal frazionamento del suolo e dal numero dei proprietari interessati, preveda l'insediamento (anche in diverse fasi attuative) di qualsiasi manufatto od attività comportanti trasformazioni di carattere edilizio od urbanistico del territorio medesimo.

Nei casi in cui comprovate difficoltà o il mancato assenso di tutti i proprietari impediscano di predisporre il piano urbanistico attuativo per l'intero comparto di intervento previsto dal P.U.C, uno o più lottizzanti, possono chiedere, previo assenso da parte dell'Amministrazione, la realizzazione del piano per stralci funzionali convenzionabili separatamente secondo quanto previsto dall'art.3 della L.R. n° 20/91;

La documentazione minima da allegare alla richiesta, è la seguente:

A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

a) estratto del P.U.C., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;

b) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc;

-rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;

- costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;

- elettrodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;

□viabilità e toponomastica; altri eventuali vincoli;

d) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200,

e) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);

f) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

B) ELABORATI DI PROGETTO:

1. estratto della cartografia comunale e planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, (con l'individuazione di un caposaldo fisso) comprendente:

2. planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni di zona del comparto e delle relative superfici.

Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze, tutto debitamente quotato, gli spazi di verde attrezzato (pubblico e privato) eventuali utilizzazioni in

sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.

In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;

2. sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;

3. progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);

4. Norme tecniche di attuazione.

Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

- a) superficie d'intervento;
- b) superficie catastale;
- c) superficie territoriale St.

Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;

- a) superficie fondiaria Sf;
- b) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- c) SAL e volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- d) indice di fabbricabilità fondiaria di progetto massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- e) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici e per l'eventuale localizzazione della cabina di trasformazione elettrica;
- f) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- g) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.U.C.;
- h) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- i) altezza degli edifici e tipologie edilizie da adottare;
- l) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- m) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- n) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:

- spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale; verde pubblico e privato;

- materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
- recinzioni;
- materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti - estremi relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc..); numero e caratteristiche degli accessi carrai.

C) RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA:

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.U.C. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA:

Tale relazione deve contenere:

- a) l'analisi del contesto ambientale e in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi; la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- b) l'illustrazione del programma di attuazione del piano. i costi delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente lo studio di compatibilità paesistico ambientale quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di P.U.C., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.

E) SCHEMA DI CONVENZIONE:

L'autorizzazione a lottizzare un'area è subordinata alla stipula di una convenzione il cui schema è allegato alla domanda a lottizzare, con la quale il lottizzante assume per sé, e per conto di eventuali successori o aventi causa, i seguenti impegni:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico del lottizzante, della esecuzione delle opere medesime entro termini stabiliti;
- b) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria nella misura prevista dal Piano Urbanistico comunale e comunque non inferiore agli standard di legge;
- c) la corresponsione al Comune degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti;
- d) la redazione da parte del lottizzante, dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune;
- e) la manutenzione, da parte del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria, fino a quando le opere medesime non siano acquisite dal Comune entro i termini previsti in convenzione;
- f) la cessione gratuita di tutte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al momento della stipulazione in atto pubblico della convenzione;
- g) versamento, entro il termine stabilito dal Comune, degli oneri di urbanizzazione secondaria;

h) realizzazione nel rispetto del Codice dei contratti Pubblici e ss.mm.ii delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione entro un termine non superiore a tre anni a partire dalla data della stipula della convenzione;

i) le garanzie finanziarie richieste dal Comune per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, compreso quello di indicizzare annualmente le fidejussioni;

j) l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso degli edifici in conformità alle previsioni del Piano urbanistico attuativo.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

F) DOCUMENTAZIONE RELATIVA A PARERI E AUTORIZZAZIONI DI COMPETENZA DI ALTRI ENTI:

Altri nullaosta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Art.39 TITOLI ABILITATIVI

L'esecuzione di opere edilizie, a seconda della loro natura ed entità, sono soggette:

- al rilascio della concessione edilizia (art. 3 L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.mm.ii.);
- al rilascio dell'autorizzazione edilizia (art. 13 L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.mm.ii.);
- alla denuncia di inizio attività (art. 14bis della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.mm.ii.);
- alla relazione asseverata per opere interne (art. 15 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.mm.ii.);
- alla autorizzazione al cambio d'uso (art. 11 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.mm.ii.);
- dichiarazione autocertificativa DUAAP (LR 3/2008, art. 1, comma 21)

I progetti da allegare agli atti di cui al primo comma devono contenere la documentazione prescritta dai regolamenti e alla modulistica pubblicati dal Settore SUAP.

TITOLO V

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E DI DECORO DEGLI EDIFICI

Art.40 INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI

Gli interventi pubblici e privati che concorrono alla definizione ed alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici sono considerati dal presente Regolamento di interesse generale e collettivo .

Gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione che modifichino i fronti edilizi, devono rispettare armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto edilizio ed urbano.

Art.41 VERIFICA DELLA ARMONIZZAZIONE DELLE ARCHITETTURE E DELLE FACCIATE CON IL CONTESTO

Fatti salvi i vincoli di progettazione imposti dal PUC o dai relativi piani attuativi o di dettaglio il progetto deve rispettare per ogni intervento che incida sull'involucro esterno dell'edificio o dell'opera, l'armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto.

Gli elementi che devono essere tenuti in considerazione sono :

- tipologie edilizie, in rapporto a quelle già presenti o caratterizzanti il contesto;
- altimetria dei fronti, rispetto alle altezze degli edifici circostanti esistenti.
- orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o di uso collettivo, in rapporto alle linee di orientamento dei fabbricati che determinano, allo stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti);
- coperture previste con riferimento al tipo, all'inclinazione, ai materiali ed al colore delle coperture già presenti nel contesto considerato;
- caratteri architettonici e compositivi degli edifici esistenti in rapporto ai volumi (semplici o articolati) e ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori);
- elementi di delimitazione degli spazi privati.

Art.42 CAMINI, CANNE FUMARIE E SFIATI

Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio; quando ciò non sia possibile e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, queste dovranno essere posizionate su pareti non visibili dagli spazi pubblici.

Esse dovranno essere, inoltre, possibilmente raggruppati per migliorare l'impatto estetico e sopraelevati sulla copertura di almeno 1,5 metri, salvo specifiche disposizioni, in modo da evitare, in ogni caso, che le esalazioni di fumo arrechino danno o disturbo agli edifici vicini.

I comignoli e i fumaioli non possono essere collocati ad una distanza inferiore ad 1 metro dal fronte del fabbricato verso la strada.

Le canne fumarie ed i camini, di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido, devono essere realizzati (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni normative vigenti.

Negli ambiti di conservazione (zone omogenee A) e comunque in tutti gli edifici costruiti prima del 29.09.1939, i camini e le canne fumarie vanno realizzati in muratura ed in forme tradizionali, comunque non in contrasto con il carattere tipologico consolidato dell'edificio; non è consentito, in tal caso, l'uso di camini prefabbricati, tubi in plastica e fibrocemento.

Le prescrizioni di cui sopra si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art.43 CANALI E TUBI PLUVIALI PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE

I canali di gronda e i pluviali per le acque di scarico dei tetti devono essere in numero sufficiente e di diametro adeguato per smaltire la pioggia; nel caso che siano applicati esternamente ai muri perimetrali devono avere la parte terminale, per l'altezza di ml.2,50 dal suolo, in ghisa.

Nelle nuove costruzioni prospicienti spazi pubblici la parte terminale in ghisa non è consentita pertanto le tubazioni dovranno essere incassate nelle murature per un'altezza non inferiore a ml.2,50.

I pluviali non devono avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso e tutte le giunzioni devono risultare perfettamente impermeabili.

I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato, tanto i canali di gronda quanto i pluviali.

Le acque piovane dei tetti, o quelle provenienti dalle corti e giardini, devono essere incanalate o convogliate nelle fogne stradali, a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali servono, mediante appositi fognoli.

Qualora sia modificata la sede e la forma della fogna pubblica, i proprietari di fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli a loro spese secondo le specifiche dell'Ente gestore del servizio idrico-fognario.

Art.44 CANALIZZAZIONI E CAVI PER LINEE GAS, ELETTRICHE, TELEFONICHE E SIMILARI

Nelle aree urbane storiche (zone A1) e comunque in tutti gli edifici costruiti prima del 29.09.1939, le nuove canalizzazioni ed i nuovi cavi devono essere installati sotto traccia, quando non in contrasto con le normative vigenti in materia. Gli sportellini di chiusura di vani contatore devono essere realizzati in ferro e tinteggiati nei colori della porzione di muratura in cui si inseriscono. È fatto divieto demolire, per la realizzazione dei vani contatore, parti di muratura di valore storico, o cornici e stipiti di pregio.

Negli edifici di nuova costruzione o sugli edifici esistenti costruiti dopo il 29.09.1939, le nuove canalizzazioni ed i nuovi cavi devono essere installati sotto traccia, quando ciò non sia in contrasto con le normative vigenti in materia. Qualora i vani contatore vengano posti in margine a strade pubbliche, devono essere previste strutture adatte al loro contenimento che offrano soluzioni architettonicamente coerenti con l'edificio a cui si riferiscono ed inoltre devono essere, quanto più possibile, integrati con le strutture di recinzione.

In ogni caso, le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non possono essere posti sulle pareti esterne che si affacciano su strade pubbliche, se non in appositi incassi opportunamente rivestiti al fine di consentire un'idonea soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.

Art.45 SERRAMENTI E APERTURE

Negli ambiti di conservazione (Zone Omogenee A e H), i serramenti e le aperture sulle facciate degli edifici, funzionali alla difesa dalle intemperie, alla sicurezza e all'oscuramento degli ambienti, devono rispettare le eventuali prescrizioni particolari dettate dalla normativa relativa alla sottozona specifica o dai Piani Particolareggiati.

In generale per gli interventi che interessano le aperture sulle facciate valgono le seguenti prescrizioni di ordine tecnico-estetico:

- non è consentito modificare le dimensioni o la posizione delle aperture se questo non è espressamente disciplinato negli strumenti urbanistici generali e attuativi;
- eventuali davanzali, architravi, stipiti e cornici di particolare pregio devono essere conservati attraverso opportuni interventi di consolidamento o restauro;
- la sostituzione di parti deteriorate dovrà avvenire utilizzando elementi della stessa forma e realizzati con gli stessi materiali;
- eventuali davanzali, soglie, gradini e cornici di riquadrimento delle aperture derivanti da interventi di sostituzione e realizzati con materiali estranei alla tradizione, devono essere sostituiti con altri elementi realizzati in forme e materiali tipici (pietra, cemento lavorato, ecc.).

Si dovrà prevedere la conservazione degli infissi esterni originali o la loro sostituzione con elementi identici, per forma e materiali. Nel caso di apertura di nuove porte e finestre, ove questo sia consentito dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, gli infissi dovranno essere realizzati con gli stessi criteri che si utilizzano per la sostituzione di infissi vecchi. E' comunque escluso l'impiego di telai in plastica e in alluminio.

Negli ambiti di trasformazione (Zone Omogenee B, C, D, G), sono ammessi tipi diversi di serramento o di protezione delle finestre purché concepiti in armonia con l'architettura e i caratteri dell'edificio e del contesto urbano.

I serramenti esterni oscuranti le finestre, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura degli altri varchi in facciata devono essere colorate uniformemente per ogni edificio.

I serramenti vetrati delle finestre di ogni facciata, visibili da luogo pubblico, devono avere lo stesso disegno e colore, salvo costituiscano singolarità architettonica originariamente concepita.

Le finestre e i serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico e posti ad un'altezza inferiore a m.3,50 dal piano del marciapiede debbono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno. Qualora i serramenti prospettino su una via o piazza sprovvista di marciapiede per potersi aprire esternamente dovranno essere posti ad un'altezza minima dal suolo pubblico pari a m.4,50.

Le serrande dei magazzini, delle autorimesse, dei varchi e delle vetrine degli esercizi commerciali, posti al piano terreno sulla strada, possono essere anche di colore diverso da quello dei serramenti dei piani superiori purché uniforme e coordinato con quello delle serrande allo stesso piano del medesimo edificio, o, nei casi di cortina edilizia, del medesimo isolato.

Le riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori eguali a quelli dei serramenti esistenti.

Ai piani terra degli edifici affacciati su distacchi o spazi pubblici o situati in ambiente rurale, è consentito dotare le finestre di inferriate protettive.

Ai fini della sicurezza degli edifici, valgono le seguenti prescrizioni:

- le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno 90 100 cm dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a 110 cm;

- le finestre a tutta altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta precedentemente dovranno essere dotate di parapetti in metallo, per raggiungere un'altezza complessiva non inferiore a 100 cm;

le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a 150 cm dal calpestio esterno, dovranno presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.

Art.46 MACCHINARI PER IMPIANTI TECNOLOGICI

È vietata l'apposizione macchinari per impianti tecnologici (pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle murature esterne e sulle coperture visibili dalla pubblica via, salvo che tali macchinari non siano opportunamente schermati alla vista.

Il Comune ha facoltà di richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, l'eliminazione dei macchinari per impianti tecnologici (pompe di calore, unità motocondensanti e simili) dalle murature esterne e dalle coperture visibili dalla pubblica via.

Art.47 ANTENNE TELEVISIVE E PARABOLE SATELLITARI

Negli interventi di nuova costruzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di edifici con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Non è consentita l'installazione di antenne sulle facciate degli edifici nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura.

Le antenne devono essere posizionate preferibilmente su falde o terrazzi di copertura non prospicienti la pubblica via, salvo che siano arretrate in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore ad 1,5 volte l'altezza dell'antenna.

Le parabole satellitari sono ammesse solo sopra le coperture degli edifici, dello stesso colore del tetto, nei giardini privati o nelle corti interne di proprietà privata; non è consentito installarle su balconi, terrazze e comunque sulle facciate degli edifici.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'ideale soluzione architettonica.

Il Comune ha facoltà di richiedere in ogni momento, per motivi di tutela dell'arredo urbano, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile è assoggettata a DUAAP e sarà ammessa solo a seguito di verifica da parte dell'ARPAS:

Art.48VETRINE, INSEGNE, TARGHE E TENDE

Le vetrine dei negozi, le insegne, le targhe e le tende devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e devono inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate al carattere architettonico dell'edificio e del contesto circostante, devono garantire l'accessibilità ai locali e non ingombrare i percorsi pedonali.

Nei fabbricati di nuova costruzione e nelle modifiche edilizie dei prospetti comprendenti locali destinati ad attività commerciali, le facciate devono essere predisposte in modo da assicurare sufficiente estensione alle vetrine, senza ricorrere ad ulteriori sovrapposizioni alle facciate stesse ed in modo da consentire il collocamento ordinato delle insegne dei negozi in appositi spazi delle facciate.

Le vetrine degli esercizi commerciali in ambiti urbanistici di conservazione devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo esercizio, senza occultare detti stipiti con la propria struttura e senza sporgere oltre il filo della facciata.

L'eventuale apposizione di "vetrinette" mobili o fisse ovvero di architetture di vetrina, sul fronte esterno degli edifici, è ammessa solo nel caso di esercizi commerciali prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Esse devono inserirsi armonicamente nel disegno della facciata senza alterarne le linee e le forme architettoniche, nel rispetto dei caratteri del contesto circostante. L'oggetto massimo consentito è di 15 cm. , misurati rispetto alla linea di spicco del basamento. Esse devono arrivare sino a terra per poter essere percepite da persone non vedenti e non costituire ostacolo sospeso .

Le insegne e le scritte commerciali luminose negli ambiti urbanistici di trasformazione non devono emettere luce abbagliante o intermittente, non devono avere armature di sostegno appariscenti o tali da deturpare di giorno l'aspetto dei fabbricati e degli spazi pubblici in cui vengono applicate, devono risultare decorose ed armoniche rispetto agli edifici ed al contesto, non devono disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi illuminanti della pubblica illuminazione, non devono compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.

L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Le tende devono armonizzare con il contesto e l'architettura degli edifici e non sporgere più di 2,50 m. dalla linea di spicco del basamento, restando comunque distanti almeno 30 cm. dal bordo del marciapiede.

Il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo, non possono essere posti ad altezze inferiori a 2,20 m. dal piano del marciapiede.

I campanelli e le targhe indicative di attività professionali e commerciali sono ammesse esclusivamente a lato degli ingressi e devono, se multiple, essere coordinate ed armonizzate fra loro nelle dimensioni e nel materiale, senza recare turbativa all'estetica né interferire con le modanature architettoniche dei portali d'ingresso e delle facciate degli edifici.

Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione comunale e delle altre competenti autorità. L'apposizione di nuove lapidi è soggetta ad autorizzazione.

In caso di interventi sulle facciate, le vetrine, le targhe, le tende e le insegne commerciali esistenti che occultino ed alterino le linee architettoniche degli edifici e siano di turbativa al contesto dovranno essere adeguate alle norme del presente articolo contestualmente alla realizzazione dell'intervento edilizio.

Art.49 CARTELLI PUBBLICITARI, MANIFESTI, INSEGNE COMMERCIALI

E' soggetto ad autorizzazione il posizionamento, a scopo di pubblicità, di oggetti di qualsiasi genere sui fabbricati, sulle aree libere di pertinenza degli stessi o sulle aree non edificate, sia private che pubbliche, o d'uso pubblico.

Per la posa di mezzi pubblicitari, visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie, è necessaria, fatte salve le autorizzazioni di competenza di altri enti, l'autorizzazione comunale, accordabile solo quando risulti accertato che non venga alterato in alcun modo il decoro urbano.

Negli ambiti di conservazione (Zone Omogenee A e H), sui prospetti e sui fianchi degli edifici prospicienti piazze monumentali e su muri e decorazioni architettoniche di chiese, palazzi di carattere storico artistico, è vietata l'esposizione di oggetti e insegne luminose a scopo di pubblicità, nonché l'affissione di cartelloni di pubblicità.

Per le insegne a bandiera, consentite solo quando rispettino le prescrizioni stabilite all'art. 35 "Strutture aggettanti su suolo pubblico" e non nuocciano al decoro dell'ambiente, si applicano i seguenti criteri generali:

- negli ambiti di conservazione (Zone Omogenee A e H), sono di norma vietate,
- all'interno degli ambiti di trasformazione (Zone Omogenee B, C, D, G), l'installazione di insegne a bandiera potrà venire concessa per motivate ragioni di consonanza con il contesto architettonico e con i caratteri paesaggistici dell'ambito di riferimento.

Art.50 SEGNALAZIONI DI PUBBLICA UTILITÀ

L'Amministrazione Comunale può, previo avviso alla proprietà, applicare sul fronte delle costruzioni:

- le targhe con indicazione dei toponimi attribuiti alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
 - le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tramviari e filoviari;

- i cartelli indicatori dei servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi postali, telefonici e simili; gli orologi elettrici;

- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;

- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato interessata da uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso all'Amministrazione Comunale, che prescrive le modalità di intervento.

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati esclusivamente a cura dell'Amministrazione Comunale utilizzando materiale appropriato.

Art.51 RECINZIONI E CANCELLI

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete ed i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista devono essere consoni al decoro e al tipo dell'ambiente urbano nonché al paesaggio delle aree extraurbane circostanti. Le recinzioni devono garantire la libertà delle visuali su elementi architettonici notevoli e sfondi paesaggistici.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; devono pertanto essere realizzate nel rispetto della distanza dal ciglio stradale ove prescritta ed in genere delle disposizioni del Codice della Strada e con i necessari nulla osta dell'ente proprietario della strada stessa, se diversa dal Comune.

L'altezza delle recinzioni si misura dal piano di strada o di marciapiede. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

Nelle Zone Omogenee E e H, le recinzioni lungo le strade, oltre dover rispettare la forma, le dimensioni ed i materiali caratteristici del paesaggio storico-ambientale, qualora prescritto dal regolamento delle strade vicinali e comunali, dovranno essere realizzate osservando l'arretramento richiesto dal ciglio delle suddette strade e l'accesso ai lotti dovrà essere arretrato rispetto alla recinzione di m 3,00 al fine di non ingombrare la strada con gli automezzi in manovra. Nel caso di intervento su recinzioni esistenti, è fatto obbligo di preservare e ripristinare i muri a secco in pietra naturale locale. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione delle recinzioni esistenti.

Il proprietario può, chiudere il proprio terreno, edificato o meno, con recinzioni leggere (pali e rete metallica senza muri e fondazioni continue) e purché consone all'ambiente. Sono, in ogni caso, vietate le opere di recinzione provvisoria aventi aspetto indecoroso o carattere provvisorio (steccate, palizzate, assiti, reti metalliche improprie, etc.).

Nelle Zone Omogenee B, C e G le recinzioni:

- che delimitano i lotti contigui non potranno superare l'altezza massima di m 2,50;

- verso aree e strade pubbliche o private aperte al pubblico, non possono superare l'altezza massima di m 1.80, con l'eventuale basamento o muretto di altezza non superiore a m 0.80 mentre la recinzione sovrastante deve essere sempre di tipo trasparente con cancellate in ferro o siepi di particolari essenze.

Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto, per allineamento e per caratteristiche tipologiche e costruttive, delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via; in secondo luogo la recinzione dovrà relazionarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza.

Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee come tipologia, dimensioni, materiali e colori. Nei progetti di nuovi edifici la recinzione deve comunque essere sempre adeguatamente rappresentata e descritta.

Nelle Zone Omogenee D, salvo specifiche disposizioni del vigente strumento urbanistico ed esclusivamente per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni dei complessi produttivi possono raggiungere, anche verso strada, l'altezza massima di mt 3,00 con muro pieno a tutta altezza salvo che, per motivi di ordine estetico, panoramico o di altra natura siano imposte recinzioni di minore altezza o di tipo trasparente.

I muri di sostegno in confine con altri lotti non possono superare l'altezza massima di m 2.80, quelli in confine con aree pubbliche o con strade private aperte al pubblico transito non possono superare l'altezza massima di m, 1.80; al di sopra di tali altezze essi si considerano, ai fini delle distanze, come pareti non finestate. Sui muri di sostegno in confine di proprietà sono ammesse le normali opere di recinzione, nell'ambito delle altezze indicate.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà. Le eventuali pensiline di ingresso non devono avere aggetti sporgenti verso spazi pubblici. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale

Le recinzioni esposte in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono inoltre rispettare le norme generali di decoro. A tal fine non sono generalmente ammesse recinzioni costituite da blocchi di calcestruzzo lasciati a vista, ringhiere metalliche non verniciate, salvo specifiche motivazioni e contesti.

Con le recinzioni dovrà essere garantito il libero deflusso delle acque meteoriche evitando l'interruzione di fossi di scolo e canali esistenti e comunque dovrà essere garantito il rispetto della normativa sul rischio idraulico.

Le presenti norme, relative alle recinzioni, non si applicano in tutte quelle parti di territorio in cui sia vigente uno strumento urbanistico attuativo di dettaglio, che contenga prescrizioni particolari diverse.

Art.52 PASSI CARRABILI

L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via é subordinata al rilascio di specifica autorizzazione.

I passi carrabili sono realizzati nei modi e con le caratteristiche stabilite dal Codice della Strada e relativo regolamento, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- i passi carrabili devono essere realizzati in modo tale che l'accesso dalla corsia stradale su cui si aprono sia consentito senza ingombrare la corsia opposta, salvo che per il suo attraversamento in condizioni di sicurezza ;

- ove il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso é posto su quella a minor traffico salvo comprovate diverse esigenze;

- nelle zone residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere superiore, di norma, a 5 metri e la distanza del passo carrabile dalle intersezioni stradali dovrà essere di almeno 12 metri.

L'accesso tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sussistano comprovate esigenze di movimento all'interno e/o all'esterno dell'area interessata.

Qualora lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio aperto al pubblico o per attività produttive, commerciali e di deposito, il numero, la posizione e l'ampiezza dei passi carrabili debbono essere idonei a contemperare le esigenze del traffico in entrata ed in uscita con quelle della sicurezza e della circolazione.

L'accesso dalle strade alle autorimesse interrato deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antisdrucchievoli di tracciato e pendenza idonei, eventualmente dotate di scalinata o percorsi dentati per i pedoni..

I cancelli posti sui passi carrabili devono essere arretrati, di norma, rispetto alla strada almeno di m 5.00, fatte salve eventuali deroghe consentite dalla legge per i sistemi automatici di apertura, nelle zone a basso traffico veicolare e/o nell'ambito del centro storico.

Sono fatti salvi i passi carrabili autorizzati fino alla data di entrata in vigore del presente regolamento;tuttavia, la modifica della larghezza del passo carrabile comporta l'adeguamento alle norme contenute nel presente regolamento.

Art.53MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

I proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti, le gronde ed i canali di gronda i fumaioli ed i camini degli stabili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atrii, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi di uso comune, per quanto riguarda i rivestimenti, gli intonaci, le tinteggiature dei muri.

I proprietari degli immobili devono rimuovere nel più breve tempo possibile tutti gli impianti, le insegne e le tende e tutte le altre attrezzature e sovrastrutture posizionate sui fronti, nei distacchi o nei porticati, visibili dalle pubbliche visuali, che risultino in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono.

Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere posizionati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto

traccia, o sui fronti meno in vista dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo di tali impianti o reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, devono eliminare gli impianti obsoleti od abbandonati di loro proprietà.

In occasione di interventi di manutenzione o di restauro delle facciate gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui ai precedenti commi.

Art.54MANUTENZIONE DELLE AREE SCOPERTE

Gli spazi aperti, i giardini i fronti degli edifici, le recinzioni stradali e i distacchi, i varchi carrabili e pedonali e gli arredi, prospettanti su strade e spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, devono essere sistemati e mantenuti in condizioni decorose e pulite. Deve in particolare essere preservato il carattere unitario delle facciate e l'uniformità di materiali, forme e colori delle recinzioni, dei cancelli e dei serramenti.

Ogni modifica ed ogni aggiunta o eliminazione di porte e finestre, di poggiali, di passi carrai e di altri elementi o arredi deve rispettare l'unità e l'armonia delle fronti e del contesto, senza provocare alterazioni antiestetiche.

Art.55 PROGETTAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI PRIVATI, PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Gli interventi sugli spazi aperti privati, pubblici e di uso pubblico devono concorrere alla valorizzazione del contesto urbano e favorire la socializzazione e il pieno godimento da parte di tutti i cittadini degli spazi pubblici e dalla visuale pubblica, proponendo un giusto rapporto tra ambiente naturale e costruito.

La realizzazione di opere ,sia pubbliche sia private, di sistemazione esterna, di urbanizzazione primaria, di rifacimento dei manti stradali, dei corpi illuminanti o di elementi di arredo urbano, è subordinata alla predisposizione di un progetto coordinato che riguardi la progettazione esecutiva di tutti gli elementi di definizione degli spazi aperti, sia pubblici, sia privati, e la progettazione guidata dovrà conformarsi alle seguenti prescrizioni generali:

solo il nastro stradale percorribile dai veicoli a motore potrà essere impermeabilizzato con manto d'asfalto (preferibilmente conglomerato bituminoso ecologico) con caratteristiche fonoassorbenti; i marciapiedi saranno realizzati con cordone e pavimentazione in pietra naturale o in masselli di cemento;

le aree di parcheggio alberato saranno trattate con elementi che assicurano la permeabilità del terreno (conglomerato bituminoso ecologico, terre stabilizzate, masselli autobloccanti, ecc) e dovranno essere corredate di alberature come previsto dalle norme contenute nel "Regolamento per la tutela del verde urbano";

l'ombreggiamento dei posti auto all'aperto sia privati sia pubblici, è realizzabile attraverso pensiline ombreggianti; per ogni unità abitativa le dimensioni delle pensiline ombreggianti non può superare i mq 45 (tre posti auto);

la realizzazione su suolo pubblico di edicole, chioschi e pensiline provvisori o permanenti, é consentita solo se le loro caratteristiche risultino conformi allo specifico PUA, nelle NTA e nel REP.

L'idoneità di tali strutture è valutata tenendo conto dell'utilità pubblica del servizio svolto, della compatibilità delle dimensioni ed aspetto in relazione agli elementi connotativi del contesto in cui devono essere inseriti.

In ogni caso le opere non devono costituire ostacolo per la pubblica circolazione e devono essere realizzate con materiali e trattamenti resistenti all'aggressione dell'inquinamento

TITOLO VI

NORME DI VALORIZZAZIONE E TUTELA

Art. 56 - TUTELA DEL SUOLO

Tutti gli interventi edilizi ed infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenza con gli acquiferi e la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabili dai contenuti di preventiva e specifica relazione geologica e geotecnica, che, ai sensi delle norme vigenti, costituirà parte integrante della documentazione progettuale. Interventi che comportino impermeabilizzazioni devono essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di mitigazione/compensazione finalizzate a mantenere la capacità di infiltrazione e di filtrazione del suolo

Art. 57 - TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

Tutti gli interventi previsti dal presente PUC devono rispettare le previsioni della Legge del 26 ottobre 1995 n.447 Legge quadro sull'inquinamento acustico e successive modificazioni ed integrazioni e le disposizioni di attuazione nazionali, regionali e locali.

Dalla data di adozione del presente PUC deve essere avviato il procedimento di revisione della zonizzazione acustica e del piano di risanamento acustico delle aree interessate da interventi, affinché alla data di entrata in vigore delle nuove previsioni urbanistiche la pianificazione acustica sia coerente con le previsioni urbanistiche. A tal fine il procedimento di revisione deve prevedere uno studio ed una previsione degli effetti che l'attuazione degli interventi urbanistici e di pianificazione previsti sul territorio comunale possono avere sulla classificazione acustica.

I nuovi edifici dovranno prevedere la creazione di appositi vani tecnici isolati che contengano gli impianti tecnologici (riscaldamento, refrigerazione/condizionamento), in modo tale da garantire il rispetto delle norme amministrative vigenti e l'applicazione del principio civilistico di normale tollerabilità.

Ogni attività commerciale, lavorativa, professionale o ricreativa che si insedierà nell'area, se dotata di sorgenti rumorose che si prevede possano superare i riferimenti sopraccitati, dovrà preventivamente produrre una documentazione tecnica che contenga l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti o dichiarazione tecnica che escluda emissioni rumorose.

La relativa documentazione dovrà essere inviata all'autorità competente (ARPAS) ai fini del rilascio del relativo nulla-osta. Non saranno in nessun caso ammesse attività notturne/serali rumorose, confinanti con unità abitative.

Art.58 TUTELA DELLA QUALITÀ DELL'ARIA

Gli interventi ammessi dal presente PUC non devono prevedere incremento di emissioni tali da comportare un peggioramento della qualità attuale dell'aria, ma attuare azioni positive per un contributo al miglioramento o adottare misure compensative.

Obiettivi strategici:

- la realizzazione di un sistema di trasporto che limiti l'accesso ai mezzi privati all'area urbana;
- realizzazione di piste ciclabili integrate con la rete urbana della ciclabilità;
- incentivazione del ricorso a fonti rinnovabili di energia e/o al miglioramento delle prestazioni energetiche minime degli edifici.

Contributo all'abbattimento delle polveri e degli inquinanti già rilasciati nell'atmosfera mediante la realizzazione di un denso verde arboreo pari ad almeno un albero di prima grandezza ogni 50 mq. di Sal;
I progetti degli interventi dovranno rispettare le condizioni di sostenibilità previste.

Art.59 OPERE DI ADEGUAMENTO DEL SERVIZIO IDRICO E TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE E DEGLI ACQUIFERI

Il comune ha facoltà di imporre ai soggetti attuatori degli interventi di trasformazione previsti dal presente PUC, ed in relazione al nuovo carico urbanistico in progetto, le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed ai titoli abilitativi edilizi per nuovi edifici in zone già urbanizzate, previo parere di compatibilità.

Le opere realizzate, a seguito di convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, sono a questo affidate in concessione.

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dalle disposizioni nazionali e regionali. Le convenzioni urbanistiche ed i progetti di attuazione del presente PUC dovranno adottare obbligatoriamente soluzioni tecniche che prevedano il risparmio idrico mediante la raccolta delle acque meteoriche non inquinate e la loro utilizzazione per l'irrigazione dei parchi e delle aree verdi pubbliche e private, evitando o riducendo il prelievo dagli acquedotti ed il collettamento nelle reti delle fognature bianche e/o miste.

Art.60 TUTELA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: DIRETTIVE PER GLI IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA ED ELETTRODOTTI

In relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della legge 36/2001, il PUC detta direttive per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

Gli obiettivi di qualità a cui i progettati impianti devono rispondere, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono nell'ordine di importanza i seguenti:

- escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
- escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
- escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
- escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
- escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

Ai fini del comma che precede, per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge L. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti il valore indicato come obiettivo di qualità dalla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

Art.61 TELERISCALDAMENTO, RETI ENERGETICHE E CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO

La progettazione degli interventi pubblici e privati previsti dal presente PUC devono essere orientati al rispetto degli obiettivi delle DIRETTIVE DEL PARLAMENTO EUROPEO, concernenti l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici.

Gli interventi previsti dal presente PUC devono rispettare le previsioni del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, (e le eventuali successive modifiche) ed in particolare le raccomandazioni e gli obblighi di cui all'allegato D "Predisposizioni per l'integrazione di impianti solari termici e fotovoltaici nelle coperture degli edifici e per l'allaccio alle reti di teleriscaldamento".

Nel caso sia prevista la realizzazione di centrali di cogenerazione o trigenerazione e relative reti di teleriscaldamento – teleraffrescamento, le convenzioni urbanistiche devono contenere la clausola relativa all'obbligo di allacciamento a tali reti delle unità immobiliari in progetto, e l'esclusione di altre forme convenzionali da fonti non rinnovabili di riscaldamento / raffrescamento.

Il rispetto della classe di prestazione energetica dell'edificio deve risultare dal certificato energetico depositato ai sensi del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e dalle disposizioni di attuazione.

La realizzazione conforme al progetto approvato delle opere relative all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia è certificata, per quanto di rispettiva competenza, dal committente, dal progettista, Direttore dei Lavori e dall'esecutore.

Art.62 SUSCETTIVITÀ GEOTECNICA D'USO E VINCOLO SISMICO

L'intero territorio della Sardegna è stato classificato come zona a rischio sismico di livello 4, pertanto devono essere rispettate le prescrizioni di legge riferite alla suddetta classificazione.

Art.63 INDAGINI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE

L'approvazione dei PUA ed il rilascio di titoli abilitativi edilizi comunque denominati è condizionato all'esecuzione delle indagini geologiche e geotecniche e delle relative relazioni, previste dalle disposizioni di legge vigenti ed in particolare dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

La relazione geologica deve comprendere, sulla base di specifiche indagini geologiche, la identificazione delle formazioni presenti nel sito, lo studio dei tipi litologici, della struttura e dei caratteri fisici del sottosuolo, definisce il modello geologico-tecnico del sottosuolo, illustra e caratterizza gli aspetti stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici, litotecnici e fisici nonché il conseguente livello di pericolosità geologica e il comportamento in assenza ed in presenza delle opere.

Verifica infine la compatibilità geologica ed idrogeologica dell'intervento.

La relazione geotecnica deve definire, alla luce di specifiche indagini geotecniche, il comportamento meccanico del volume di terreno influenzato, direttamente o indirettamente, dalla costruzione del manufatto e che a sua volta influenzerà il comportamento del manufatto stesso.

Illustra inoltre i calcoli geotecnici per gli aspetti che si riferiscono al rapporto del manufatto con il terreno.

TITOLO VII

NORMA TRANSITORIA

Art.64 NORMA TRANSITORIA

Al fine di una corretta applicazione delle norme di salvaguardia di cui alla L. 03.11.1952 n° 1902 si ritiene necessario, per quanto attiene la nomina e il funzionamento della Commissione per il Paesaggio e l'Edilizia, specificare quanto riportato nei commi seguenti.

Con l'approvazione definitiva del P.U.C., cui questo regolamento è parte integrante, la Commissione per il Paesaggio e l'Edilizia sostituirà, di fatto, la Commissione Edilizia già prevista nello strumento urbanistico comunale approvato con D.A. n° 1064/U del 17.10.1986.

A seguito dell'entrata in vigore del PUC il mandato della commissione edilizia in carica prosegue fino alla scadenza prevista dal precedente regolamento edilizio; le norme del presente regolamento sul funzionamento della commissione edilizia si applicano a tale commissione compatibilmente con la sua composizione che rimane invariata .