

APPENDICE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Articolo 1 Indirizzi in ordine all'applicazione ed attuazione della disciplina in materia di efficientamento energetico degli edifici esistenti di cui al decreto legge 19.05.2020 n.34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17.07.2021 n.77

Ai sensi del Decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 art.14 comma 7 modificato dal Decreto legislativo 14 luglio 2020 n. 73, *“Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell’ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.”*

Inoltre, ai fini della riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, è prevista la realizzazione di cappotti termici aggettanti su spazi pubblici¹ alle seguenti condizioni:

1. il cappotto termico sia realizzato sull’intera facciata dell’edificio (eventuali diverse soluzioni saranno oggetto di specifiche valutazioni tecniche);
2. lo spessore massimo consentito è di cm. 15 comprensivo di intonaci e finiture;
3. per edifici che si affacciano su strade della larghezza inferiore a mt 3,50 il cappotto termico aggettante su spazio pubblico è consentito a partire da una altezza dal piano stradale di mt.3,00;
4. dovrà essere sempre dimostrata e garantita l’accessibilità e percorribilità degli spazi pubblici con particolare attenzione ai marciapiedi;
5. l’intervento sia compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio e sicurezza della circolazione veicolare e pedonale;
6. nel caso di successiva demolizione e/o ricostruzione, il volume ed il filo di costruzione da rispettare è quello originario precedente all’intervento relativo al cappotto;
7. l’occupazione di area pubblica concessa non potrà in nessun caso configurare situazioni di usucapione circa l’acquisizione dell’area, il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica;
8. la realizzazione di un cappotto termico aggettante su spazio pubblico avverrà a titolo gratuito, anche in relazione all’interesse d’incentivazione di tecniche di edilizia sostenibile, pertanto non comporterà l’applicazione di un canone per l’occupazione di un soprasuolo (TOSAP).

L’occupazione verrà automaticamente concessa a seguito di rilascio di Permesso di Costruire o deposito di SCIA/CILA previo parere favorevole della Polizia Municipale attestante il mantenimento dei minimi garantiti per la viabilità veicolare e pedonale e parere favorevole dell’Area Tecnica attestante la fattibilità del capotto termico rispetto ad eventuali interferenze con i pubblici servizi e/o opere pubbliche in previsione.

¹Delibrea C.C. n. 23 del 19/04/2021

Articolo 2 Parcheggi

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione ai sensi dell’art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dalla legge 122/89. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

2. In aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al comma 1, in sede di nuovi piani attuativi, nelle varie zone territoriali omogenee, devono essere reperite aree da destinare a parcheggio pubblico, da cedere al Comune a spese del cedente nei casi di lottizzazione, nelle seguenti misure:
 - Zone residenziali: 1 mq ogni 40 mc. di costruzione;
 - Zone produttive a carattere industriale o artigianale: 5 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda (SL);
 - Insediamenti a carattere commerciale o direzionale: 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda (SL).
3. Le aree scoperte a parcheggio di cui al presente articolo devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie.
4. Prima del rilascio titolo abilitativo, le aree destinate a parcheggi pubblici, nei casi di intervento edilizio diretto, debbono essere cedute al comune a spese del cedente.

Articolo 3 **Requisiti specifici degli impianti**

1. Rifornimento idrico

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto pubblico, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.
2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento dell'ente gestore dell'acquedotto.

1. Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

1. Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.

1. Impianto di smaltimento delle acque piovane

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
2. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.
3. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4,00 mt. dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.
4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti di ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento in direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
5. E' vietato immettere nella tubazione o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione, purchè la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche e acque luride.

Articolo 4 **Ulteriori indicazioni sulle definizioni di cui all'Allegato A**

Le definizioni di cui all'Allegato A del Regolamento Edilizio vengono integrate come segue:

Voce N.15 SUPERFICIE ACCESSORIA	<p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <p>....</p> <ul style="list-style-type: none"> • sottotetti accessibili praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1.80 misurato ALL'INTRADOSSO ad esclusione dei sottotetti aventi accesso
--	--

	<p>diretto da un'unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</p> <p>....</p>
<p>Voce N.21 PIANO SEMINTERRATO</p>	<p>Ai sensi della Legge Regionale 3 maggio 2018, n. 8 ai fini del calcolo della superficie totale e del volume, il piano seminterrato, che presenta una quota superiore al 50% della superficie delle pareti perimetrali posta al di sotto del livello di terra, viene considerato al 50%; qualora il piano seminterrato presenta una quota pari o inferiore al 50% della superficie delle pareti perimetrali posta al di sotto del livello di terra, esso viene considerato per intero.</p> <p>Ai fini della individuazione delle parti interrate e seminterrate dell'edificio, non si terrà conto di sistemazioni esterne ottenute mediante realizzazione di terrapieni artificiali (ossia quelli delimitati a valle da nuovo muro di sostegno e non da scarpata indefinita: ad esempio fioriere, vasconi, ecc., salvo quanto previsto nelle limitazioni di seguito riportate) che modificano artatamente l'andamento altimetrico originario del terreno. (vedi figg. 2 e 3)</p> <p>La scarpata di valle del rinterro dell'edificio è però soggetta alle seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pendenza massima 60 %; - rinterro tendente a zero in prossimità dei confini di proprietà; - qualora la lunghezza della scarpata sia superiore a m. 10, essa potrà essere interrotta, ove necessario, da un muro di sostegno di altezza massima di m. 1,50, sito al termine dei 10 m. (vedi fig. 2).
<p>Voce N.22 PIANO INTERRATO</p>	<p>Ai fini del calcolo della superficie totale e del volume in piano interrato non viene considerato.</p> <p>Ai fini della individuazione delle parti interrate e seminterrate dell'edificio, non si terrà conto di sistemazioni esterne ottenute mediante realizzazione di terrapieni artificiali (ossia quelli delimitati a valle da nuovo muro di sostegno e non da scarpata indefinita: ad esempio fioriere, vasconi, ecc., salvo quanto previsto nelle limitazioni di seguito riportate) che modificano artatamente l'andamento altimetrico originario del terreno. (vedi figg. 2 e 3)</p> <p>La scarpata di valle del rinterro dell'edificio è però soggetta alle seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pendenza massima 60 %; - rinterro tendente a zero in prossimità dei confini di proprietà; - qualora la lunghezza della scarpata sia superiore a m. 10, essa potrà essere interrotta, ove necessario, da un muro di sostegno di altezza massima di m. 1,50, sito al termine dei 10 m. (vedi fig. 2).
<p>Voce N.23 PIANO SOTTOTETTO</p>	<p>Ai sensi della Legge Regionale 3 maggio 2018, n. 8 ai fini del calcolo della superficie totale e del volume non vengono considerati i piani fuori terra, relativamente a sottotetti non utilizzabili (aventi cioè altezza netta interna inferiore a m 1,80 misurata all'intradosso del solaio), vani scala emergenti dalla copertura piana e fine corsa ascensori.</p>
<p>Voce N.27 ALTEZZA DEL FRONTE</p>	<p>Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto dei vani scala, dei fine corsa degli ascensori, delle attrezzature, delle canne fumarie e dei volumi tecnici qualora emergenti dalla copertura, né delle maggiorazioni corrispondenti a eventuali rampe e scale realizzate in trincea per l'accesso ai piani interrati e seminterrati, scannafossi, bocche di lupo, cavedi.</p> <p>A tal fine si precisa che le rampe e gli accessi carrabili in trincea dovranno avere la seguente larghezza massima: 3,5 metri, aumentabile fino a 4,5 metri limitatamente alle sole zone di curvatura con andamento perpendicolare, in caso di unico senso di marcia e 6 metri, in caso di doppio senso di marcia.</p>
<p>Voce N.28 ALTEZZA DELL'EDIFICIO</p>	<p>Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'intradosso della</p>

	<p>falda di copertura purché il colmo non sia pari o superiore di ml. 1,80 l'altezza così misurata, in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo all'intradosso (v. figure 4 e 5). Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di intradosso del colmo (v. figure 6 e 7).</p> <p>Per edifici su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di 2,00 (v. figura 8).</p>
Voce N.30 DISTANZE	<p>1) Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;</p> <p>2) Distanza minima tra edifici: L'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 stabilisce le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee, in particolare il comma 2 prescrive che, per i nuovi edifici ricadenti in zone diverse da quelle indicate dai commi 1 e 3, la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di dieci metri;</p> <p>3) “La norma inderogabile sulle distanze sui fabbricati, di cui all’art.9 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n.1444 opera esclusivamente nel caso in cui le pareti degli edifici siano fronteggianti e/o antistanti quando cioè, supponendo di far avanzare le predette pareti sorgenti da bande opposte in linea retta, queste si incontrino almeno in un punto, per cui nella misurazione tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e non, il segmento minimo così come definito nell’Allegato A dell’Intesa Stato Regioni del 20 ottobre 2016 è la misurazione del distacco lineare e non radiale, cioè la misura è eseguita perpendicolarmente tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.”;</p> <p>di seguito si allegano gli schemi esemplificativi della DGR 947 del 20/07/2020 ai fini della misurazione delle distanze (vedi fig.9);</p> <p>3) Distanza dai confini: ml. 5 e salvo diversa prescrizione dello strumento urbanistico generale;</p> <p>4) Non si terrà conto ai fini della determinazione delle distanze, di strutture in aggetto (aventi larghezza massima di m 1.50) quali gradinate e scale esterne aperte (di altezza massima m. 4), cornicioni di gronda, balconi aperti e pensiline, sempreché il relativo aggetto rimanga distanziato dai confini almeno per m. 1.50; mentre si terrà conto di qualsiasi corpo chiuso in sporgenza quale ne sia l'aggetto e a qualunque altezza del fabbricato esso abbia inizio.</p> <p>5) Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione della legge 2 febbraio 1974, n.64.</p>
Voce N.43 INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)	E' il rapporto tra la superficie lorda (SL) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.
Voce N.44 INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)	E' il rapporto tra la superficie lorda (SL) e la superficie fondiaria (SF).

SCHEMI ESEMPLIFICATIVI

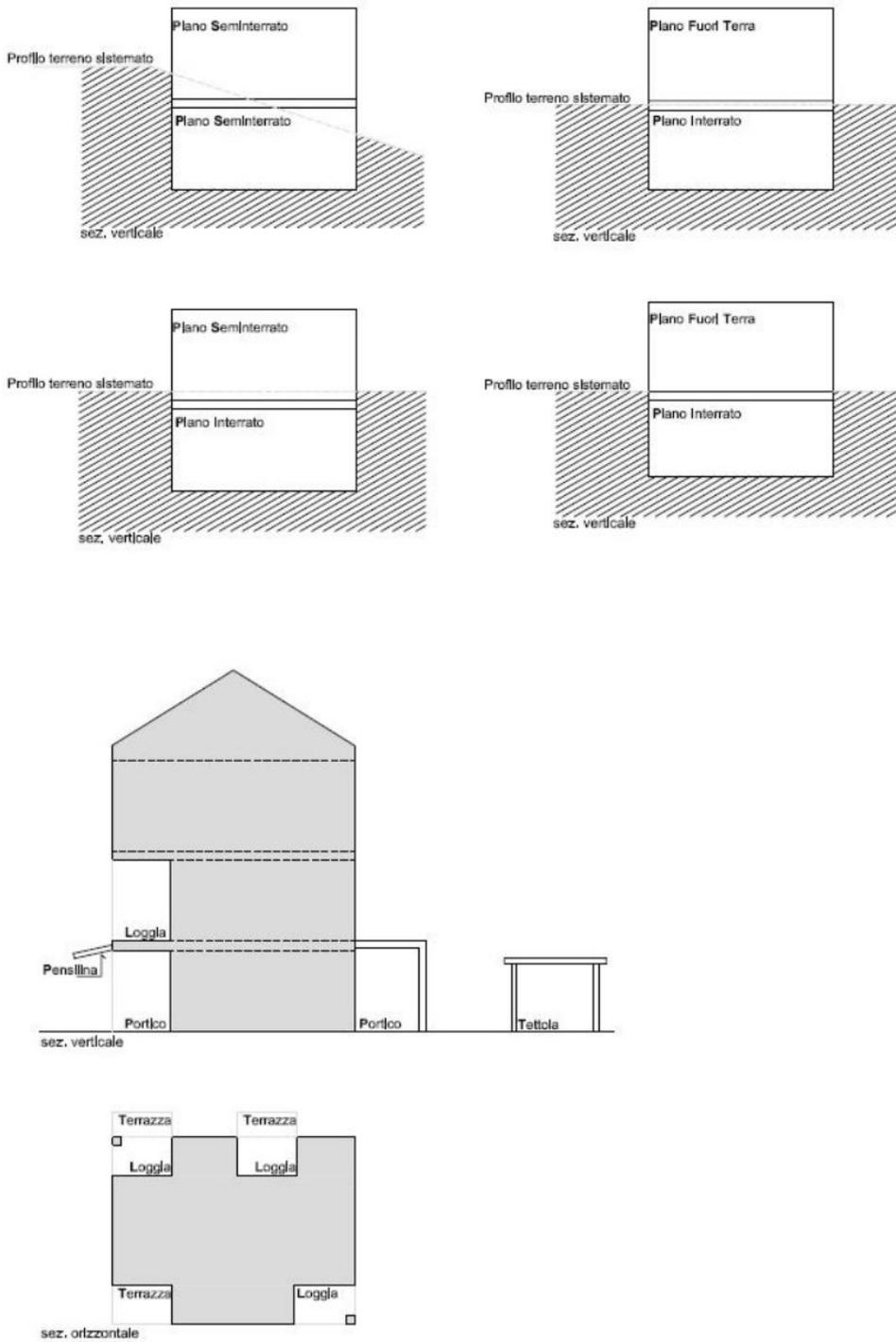


FIG. 1: Allegato A L.R. 8/2018

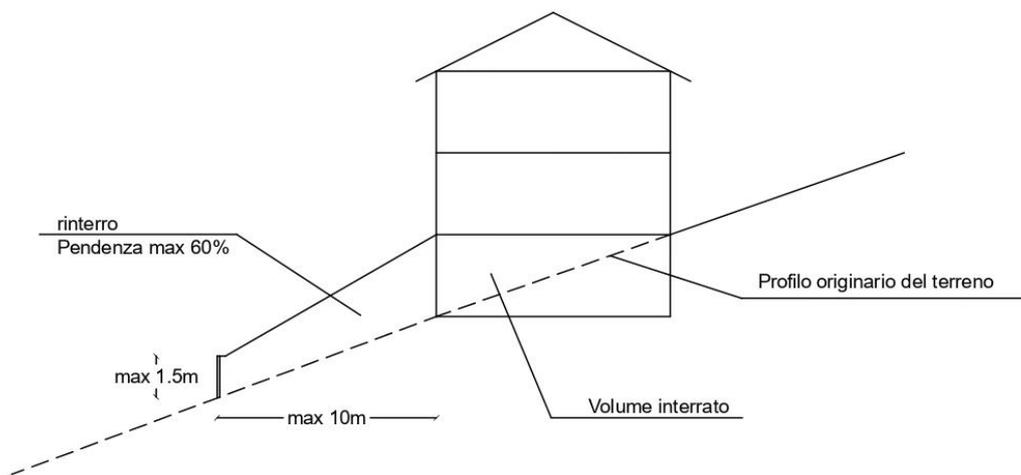


FIG. 2

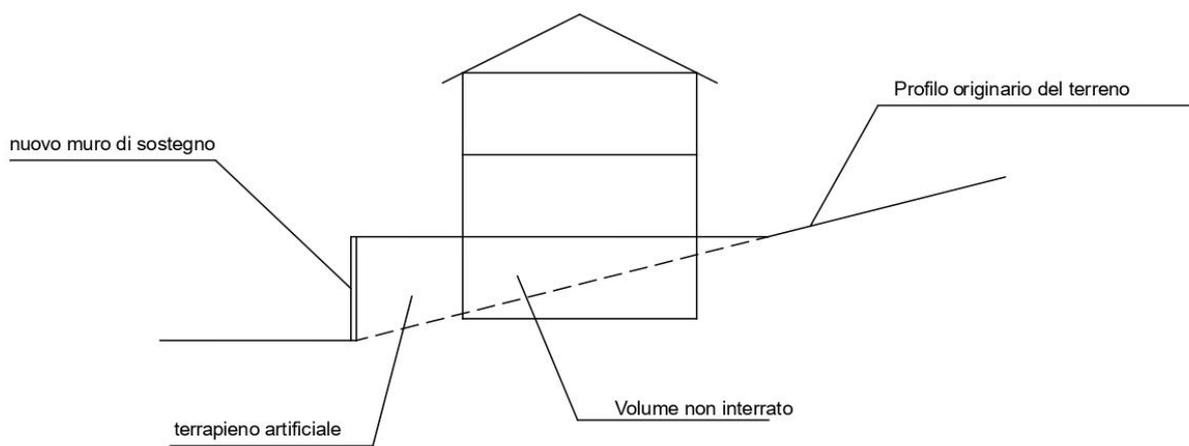


FIG. 3

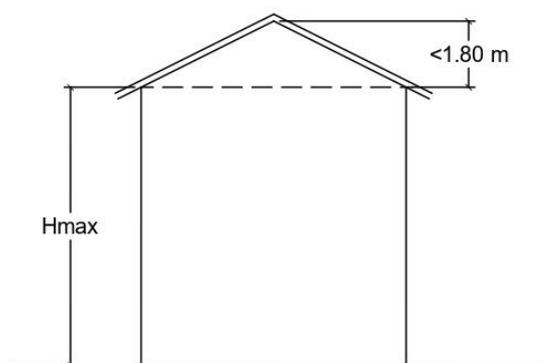


FIG. 4

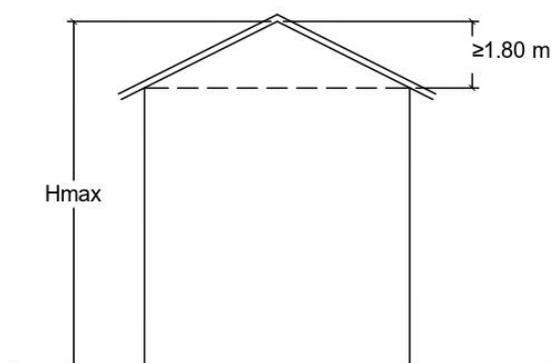


FIG. 5

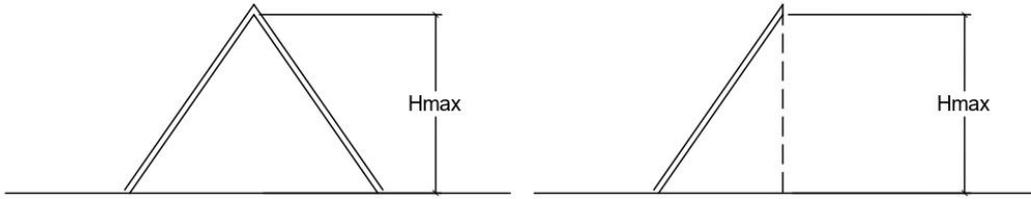


FIG. 6

FIG. 7

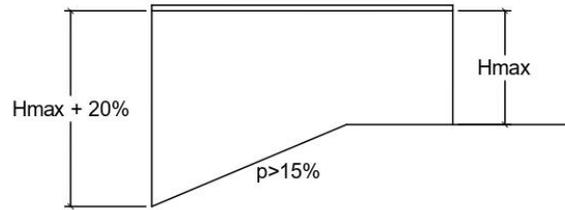
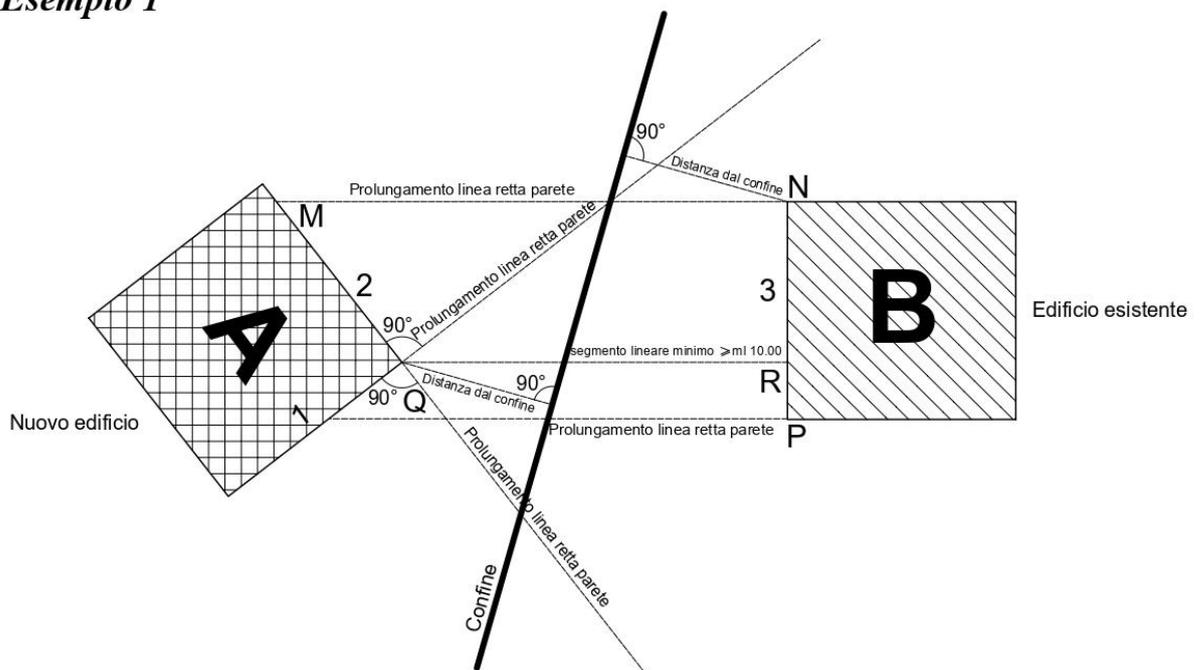


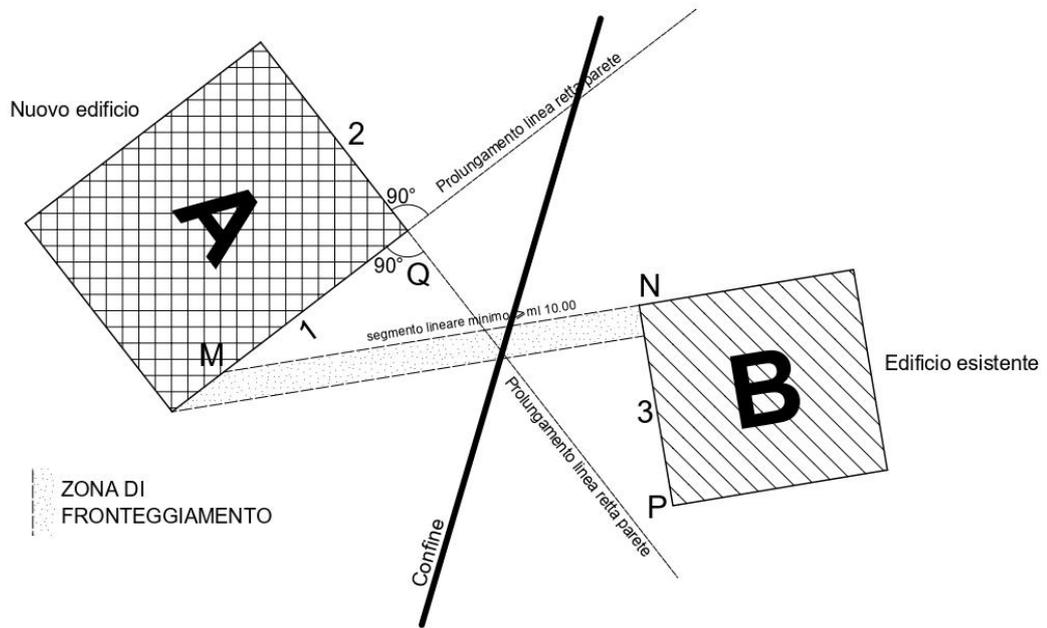
FIG. 8

FIG. 9 - EDIFICI FRONTEGGIANTI (Allegato 1 DGR 947 del 20/07/2020)

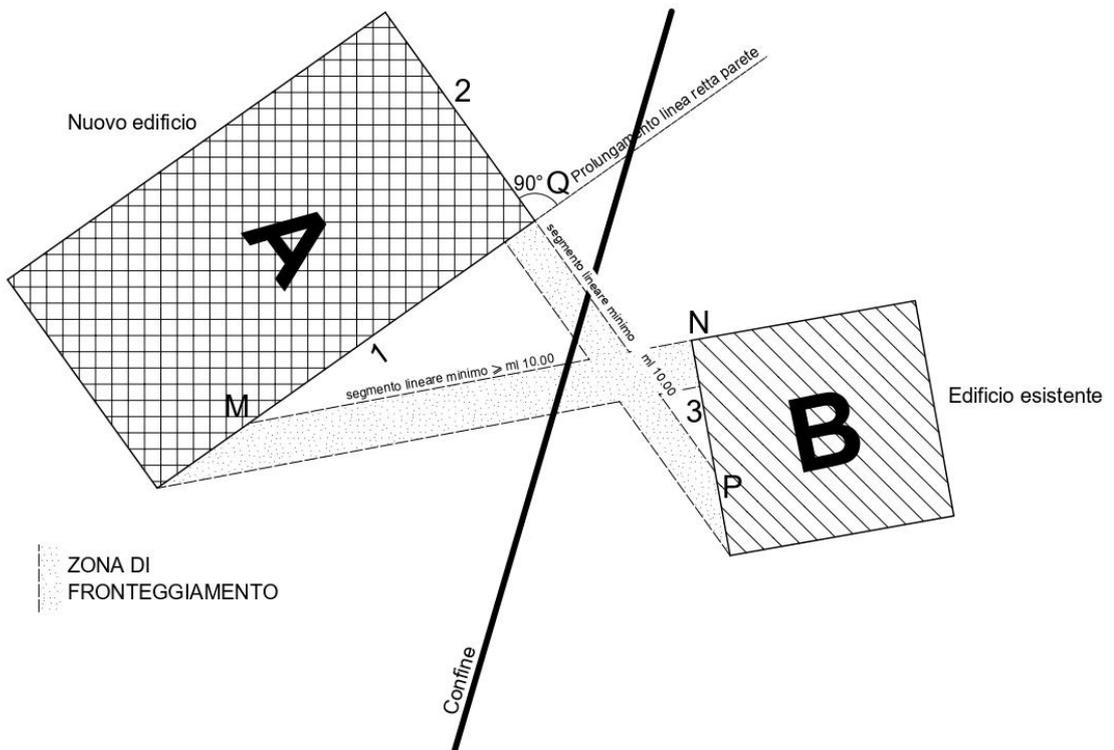
Esempio 1



Esempio 2



Esempio 3

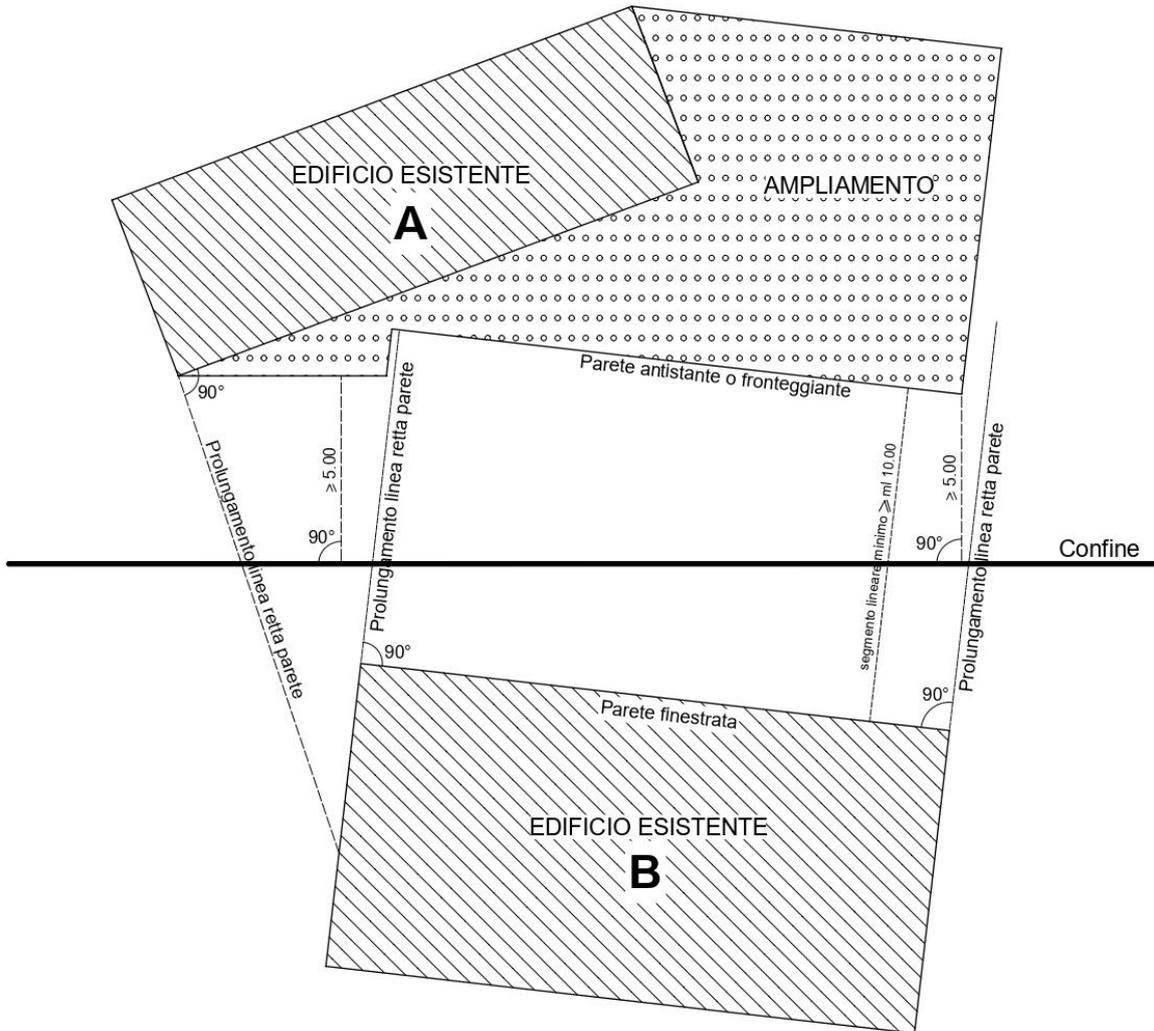


DISTANZE LINEARI

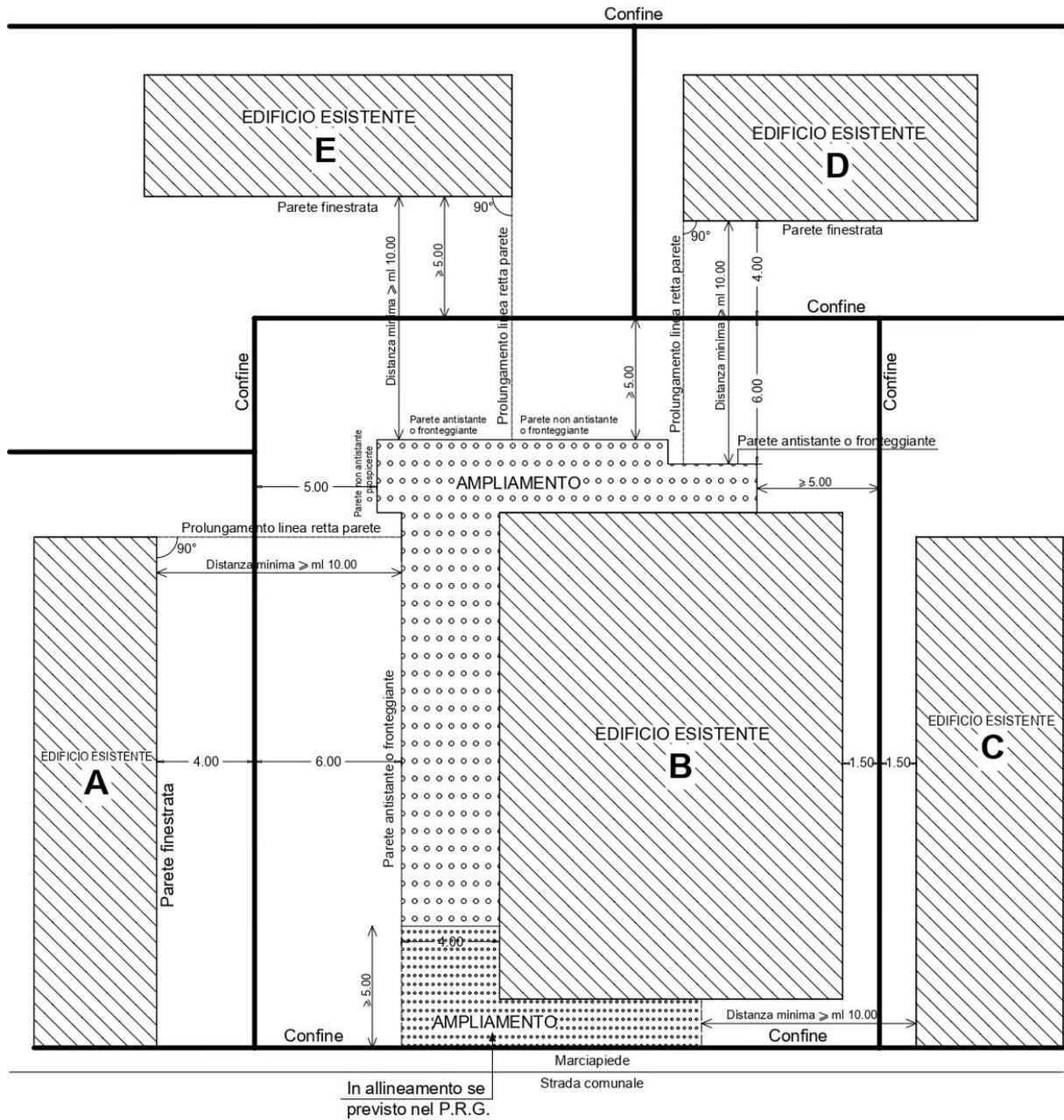
NUOVE COSTRUZIONI

ED AMPLIAMENTI

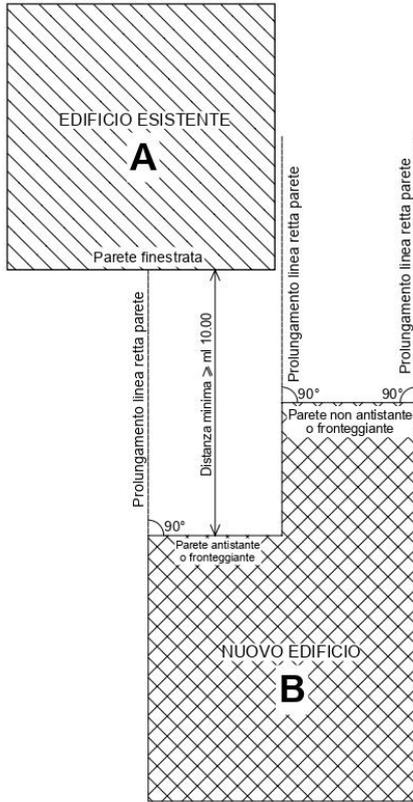
Esempio 4



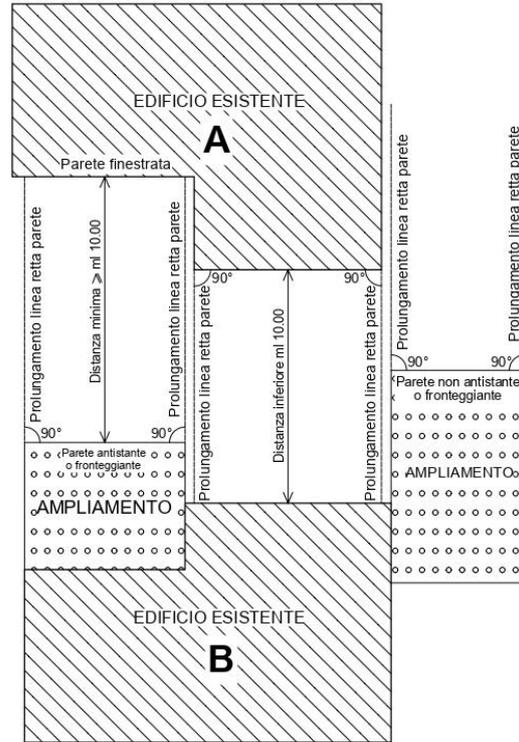
Esempio 5



Esempio 6



Esempio 7



Esempio 8

