

# PROPOSTA DI REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Macerata, 8 luglio 2009

Servizio Ambiente  
Servizio Gestione del Territorio

Consulenze  
Società Euromediterranea  
Arch. Simone Oresti – Macerata



# PROPOSTA DI REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

*Artt. 1 – 3: omissis*

## Art. 4 - Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività – Procedure

1. La denuncia di inizio attività deve essere corredata:

- a) dall'indicazione del progettista e direttore dei lavori;
- b) dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori;
- c) dalla ricevuta comprovante il versamento dei diritti di segreteria secondo le tariffe in vigore;
- d) dalla dichiarazione di accettazione del direttore dei lavori.

2. La denuncia di inizio attività ha termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

3. L'esecuzione delle opere soggette a denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

4. Venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché dagli elaborati progettuali previsti nel presente Regolamento per gli interventi di autorizzazione o concessione. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

5. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma precedente, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

6. Nei casi di cui al precedente art. 3, comma 1, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo al posto delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto a comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

7. Nei casi di cui al comma 2, comma 60 punto 7, della Legge 662/96 il Dirigente, ove entro il termine di cui al comma 4 del presente articolo sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività, qualora le stabilite condizioni soddisfaccibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizione di autorizzazioni, nulla osta, pareri, assenti comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

8. Le opere di cui al comma 1, lettera g), del precedente art. 3 sono soggette alla corresponsione di oneri concessori ogni qualvolta i medesimi risultino dovuti per le stesse opere quando soggette a concessione.

***9. La denuncia di inizio attività deve essere presentata esclusivamente mediante l'apposito modello disponibile presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Servizio Gestione del Territorio e pubblicato sul sito Internet istituzionale del Comune di Macerata.***

*Artt. 5 – 14: omissis*

## Art. 15 – Definizioni, indici e parametri

***Gli indici, i parametri edilizi e urbanistici, nonché gli elementi edilizi sono definiti nel modo seguente:***

A) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

B) SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

E' l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### C) SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)

E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow-window", scale e ballatoi di accesso chiusi o delimitati da pareti esterne continue o strutture puntiformi, vani ascensori e montacarichi, con esclusione dei soli volumi tecnici sul piano di copertura.

Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda i porticati e logge aperte che nel complesso eccedano il 20% della SUL risultante dalla proiezione sul piano orizzontale, riferito al terreno sistemato, dell'ingombro planimetrico dell'edificio al lordo del perimetro esterno delle murature, compreso "bow-window", scale e ballatoi di accesso chiusi o delimitati da pareti esterne continue o strutture puntiformi, vani ascensori e montacarichi esterni.

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u);
- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- i porticati e le logge aperte limitatamente ad una superficie complessiva non superiore al 20% della **superficie coperta come definita alla successiva lett. i);**
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta,
- terrazze e balconi;
- **i sistemi solari, alle condizioni di cui al successivo art. 80 bis;**
- **in area produttiva ed in presenza di parcheggi ubicati sulla copertura degli edifici, le strutture in legno e/o metallo, di altezza massima all'intradosso di 3,00 m, realizzate a sostegno degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, utilizzati anche ad ombreggiamento dei parcheggi di cui sopra, e i manufatti necessari all'accesso ai parcheggi medesimi, purché non presentino tamponature e non possano in alcun modo essere assimilati a scatole edilizie.**

### D) VOLUME (V)

E' la somma dei prodotti della superficie utile lorda (SUL) di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.

Per i piani seminterrati (come definiti alla successiva lettera u) il volume si calcola moltiplicando la superficie utile lorda di ogni piano per un'altezza media pari al rapporto tra la somma delle superfici delle pareti laterali fuori terra ed il perimetro di piano.

Per l'ultimo piano l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie lorda pari alla porzione di solaio di calpestio avente altezza netta superiore a ml. 1.80, anche se fisicamente non delimitata da pareti. L'altezza media va sempre calcolata scomponendo il volume in prismi regolari.

Dal calcolo del volume sono escluse le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati e depositate all'atto della presentazione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, ed i volumi tecnici sul piano di copertura; non si applicano le limitazioni agli spessori eccedenti i cm 30 agli interventi di edilizia sostenibile da realizzarsi in conformità ai dettati della Legge Regione Marche n. 14 del 17/6/2008.

Per i volumi tecnici devono intendersi quelli relativi a manufatti strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio o di ventilazione ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, essere localizzati entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti di densità imposti dalle norme urbanistiche o che, nel caso di extraresidenziali costituiscano corpi staccati dall'edificio principale.

Sono inoltre da considerare volumi tecnici ai fini di quanto sopra:

- le cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
- i locali caldaia e le centrali termiche;
- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- gli extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera;
- i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i vani scala al di sopra delle linee formate dalle coperture;
- **i sistemi solari alle condizioni di cui al successivo art. 80 bis nonché** tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica o finalizzati alla captazione ed accumulo dell'energia solare o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi previsti da interventi di edilizia sostenibile da realizzarsi in conformità ai dettati della Legge Regione Marche n. 14 del 17/6/2008;
- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

- ***in area produttiva ed in presenza di parcheggi ubicati sulla copertura degli edifici, le strutture in legno e/o metallo, di altezza massima all'intradosso di 3,00 m, realizzate a sostegno degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, utilizzati anche ad ombreggiamento dei parcheggi di cui sopra, e i manufatti necessari all'accesso ai parcheggi medesimi, purché non presentino tamponature e non possano in alcun modo essere assimilati a scatole edilizie.***

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante ed avere dimensioni planoaltimetriche strettamente necessarie alla specifica funzione.

E) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (IT)

E' il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

F) INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

G) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (IF)

E' il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF)

H) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie fondiaria (SF)

I) SUPERFICIE COPERTA (SC)

E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

L) INDICE DI COPERTURA (IC)

E' il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF)

M) ALTEZZA DELLE FRONTI (H)

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete di prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

Per sistemazione definitiva si intende la modifica dell'andamento della linea naturale del terreno mediante sbancamenti e/o rilevati con le seguenti limitazioni, ove non diversamente previsto dagli strumenti urbanistici attuativi:

- per terreni pianeggianti o con pendenza naturale non superiore al 10% è ammessa la formazione di rilevati fino ad un massimo di ml. 1.00;
- per terreni con pendenza naturale superiore al 10% è ammessa la formazione di rilevati con sistemazione a gradoni, ciascuno dei quali con altezza massima pari a ml. 1.50, fermo restando che l'altezza complessiva dei predetti gradoni non deve superare i ml. 3.00 dalla linea naturale del terreno;
- in tutti i casi di interramento artificiale nei limiti sopra prescritti, la larghezza in sommità del gradone a ridosso del perimetro della costruzione, ove sarà misurata l'altezza del fronte, non potrà mai essere inferiore a ml 2,00.

La sistemazione del terreno, qualora venga modificato il profilo naturale del terreno, non potrà prevedere pendenze superiori al 30%.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

L'altezza dei corpi arretrati dal filo esterno dell'edificio è quella corrispondente alla linea ideale risultante dalla proiezione della parete arretrata con l'intersezione del terreno sistemato in corrispondenza di tali corpi.

Salvo diversa specifica prescrizione di singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto:

- dei soli volumi tecnici oltre il piano di copertura (quali vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;
- degli impianti tecnologici e di servizio (camini, silos, ecc.) rispondenti a particolari esigenze di funzionalità dell'edificio in relazione alla sua destinazione;
- delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o al piano interrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a mt. 5. Per ogni edificio potrà essere realizzato un solo accesso con tale tipologia;
- tuttavia, per casi particolari, potrà essere prevista, per accedere ai garages, un percorso in trincea parallelo alla parete dell'edificio, ed allo stesso adiacente, avente larghezza massima pari a mt. 5,00.;
- dei tamponamenti orizzontali e dei solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi di copertura e di centimetri 15 per quelli intermedi, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati e depositate all'atto della presentazione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività; non si applicano

le limitazioni agli spessori eccedenti i cm 30 agli interventi di edilizia sostenibile da realizzarsi in conformità ai dettati della Legge Regione Marche n. 14 del 17/6/2008;

- ***in area produttiva ed in presenza di parcheggi ubicati sulla copertura degli edifici, delle strutture in legno e/o metallo, di altezza massima all'intradosso di 3,00 m, realizzate a sostegno degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, utilizzati anche ad ombreggiamento dei parcheggi di cui sopra, e dei manufatti necessari all'accesso ai parcheggi medesimi, purché non presentino tamponature e non possano in alcun modo essere assimilati a scatole edilizie.***

#### N) ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI (H MAX)

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente lettera m).

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti a capanna, sfalsati o ad unico spiovente, per l'altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml. 1.80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (Vedi Figg. 1, 2, 3 e 4).

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (Vedi Figg. 5 e 6).

Per edifici ubicati 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, con un massimo assoluto di ml. 2.00 (Vedi Fig. 7).

#### O) DISTACCO TRA GLI EDIFICI (DF)

E' la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni di cui alla successiva lettera r), misurata nei punti di massima sporgenza.

Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

Dal computo del distacco tra gli edifici, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale, sono escluse le strutture perimetrali portanti e non che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati e depositate all'atto della presentazione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività; non si applicano le limitazioni agli spessori eccedenti i cm 30 agli interventi di edilizia sostenibile da realizzarsi in conformità ai dettati della Legge Regione Marche n. 14 del 17/6/2008.

#### P) DISTACCO DAI CONFINI (DC)

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza, esclusi:

- balconi, cornicioni, pensiline e tettoie, scale aggettanti e ballatoi aperti, aggetti e simili fino ad un massimo di ml. 2.00 misurati dal perimetro ideale del massimo ingombro realizzabile; la predetta limitazione di ml 2,00 non si applica per le pensiline e aggetti simili da realizzarsi nelle zone produttive; dovranno comunque essere fatte salve le distanze minime previste dal codice civile;
- scale antincendio per l'adeguamento alla normativa vigente in materia degli edifici pubblici o privati esistenti;
- muri di contenimento, realizzati al fine di contenere rilevati che modifichino l'andamento del terreno naturale,
- qualora di altezza pari o inferiore a ml. 1.50. Qualora, rispetto allo stesso confine, vengano previsti più muri di contenimento che vadano a modificare l'andamento del terreno naturale, la suddetta esclusione potrà essere applicata solo al primo di essi; dovranno comunque essere fatte salve le distanze minime previste dal codice civile;
- nelle zone agricole, le costruzioni di cui all'art.8 della L.R. 8 marzo 1990 n. 13, dovranno osservare le distanze minime dai confini previste al comma 3, lettera b), dell'articolo 11 della medesima legge.

Per i volumi tecnici come sopra definiti e formanti pertinenze di edifici extraresidenziali, il distacco dai confini può essere inferiore a quello previsto dagli strumenti urbanistici, fatte salve le distanze minime previste dal Codice Civile.

Dal computo del distacco dai confini, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale, sono escluse:

- le strutture perimetrali portanti e non che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati e depositate all'atto della presentazione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività; non si applicano le limitazioni agli spessori eccedenti i cm 30 agli interventi di edilizia sostenibile da realizzarsi in conformità ai dettati della Legge Regione Marche n. 14 del 17/6/2008;
- ***i sistemi solari, alle condizioni di cui al successivo art. 80 bis;***
- ***in area produttiva ed in presenza di parcheggi ubicati sulla copertura degli edifici, le strutture in legno e/o metallo, di altezza massima all'intradosso di 3,00 m, realizzate a sostegno degli impianti per la produzione di e-***

***nergia da fonti rinnovabili, utilizzati anche ad ombreggiamento dei parcheggi di cui sopra, e i manufatti necessari all'accesso ai parcheggi medesimi, purché non presentino tamponature e non possano in alcun modo essere assimilati a scatole edilizie.***

Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.

#### Q) DISTANZA DALLE STRADE (DS)

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

Dal computo della distanza dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale, sono escluse le strutture perimetrali portanti e non che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici

abilitati e depositate all'atto della presentazione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività; non si applicano le limitazioni agli spessori eccedenti i cm 30 agli interventi di edilizia sostenibile da realizzarsi in conformità ai dettati della Legge Regione Marche n. 14 del 17/6/2008.

I volumi tecnici come sopra definiti e formanti pertinenze di edifici extraresidenziali, possono essere posti a confine con il ciglio della sede stradale previa espressa autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

#### R) SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise:

- patio, si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;
- cortile, si intende per cortile lo spazio interno di cui al successivo articolo 83, comma 1;
- chiostrina, si intende per chiostrina lo spazio interno di cui al successivo articolo 83, comma 3.

#### S) NUMERO DEI PIANI

E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile, purché il 50% del volume risulti interrato.

#### T) PIANO SOTTOTETTO ABITABILE O UTILIZZABILE

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza media sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975.

Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come volume) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio è superiore a ml. 1.80, come definita alla lettera d) del presente articolo.

#### U) PIANO INTERRATO O SEMINTERRATO

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea del terreno sistemato, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea del terreno sistemato, secondo quanto indicato nella precedente lettera m).

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate, si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate, interrate (vedi art. 13, fig. 8 del Regolamento Edilizio Tipo).

#### V) SUPERFICIE UTILE ABITABILE O UTILIZZABILE (SUA)

E' la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

#### Z) SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

La superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre (Sc = Su + 60% Snr). Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- 1) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- 2) autorimesse singole e collettive;

- 3) androni di ingresso e porticati;
- 4) logge, balconi, verande e terrazzi.

I porticati di cui al numero 3) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivono l'uso pubblico.

#### AA) FRONTE DELL'EDIFICIO

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.

#### BB) FABBRICATO O EDIFICIO

Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.

Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; Per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

#### CC) AMPLIAMENTO

Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di edifici o fabbricati già esistenti.

#### DD) ELEMENTI EDILIZI

- 1) Per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinata alla residenza, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o sul pianerottolo, cortile o terrazza;
- 2) per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;
- 3) per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.) nonché la cucina ed i vani ricavati nelle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;
- 4) per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

#### EE) UNITA' ABITATIVA TEORICA

*Ai sensi della L.R. n. 36 del 16/12/05, per unità abitativa teorica si intende l'unità immobiliare residenziale della superficie utile massima di 54 mq. Per l'equiparazione di unità immobiliari residenziali di superficie utile maggiore, si applicherà il rapporto, arrotondato per eccesso all'intero superiore, tra la superficie utile ed i 54 mq.*

*Esempi: - abitazione di superficie utile di 35 mq = 1 unità abitativa teorica;*

*- abitazione di superficie utile di 55 mq  $\rightarrow 55/54 = 1,02 \rightarrow 2$  unità abitative teoriche;*

*- abitazione di superficie utile di 120 mq  $\rightarrow 120/54 = 2,22 \rightarrow 3$  unità abitative teoriche.;*

#### FF) RETI DUALI IDRICHE E FOGNARIE

*Reti idriche duali: doppia rete idrica per la distribuzione di acqua potabile e non potabile, la prima collegata all'acquedotto pubblico, la seconda all'acquedotto, ove questo fornisca il servizio, e/o ai sistemi di raccolta, accumulo e filtraggio delle acque chiare e grigie, in modo da consentirne il loro reimpiego per gli usi compatibili.*

*Reti fognarie duali: doppia rete fognaria, la prima utilizzata per il convogliamento delle acque nere alla pubblica fognatura o agli altri sistemi per lo smaltimento degli scarichi, la seconda per il convogliamento delle acque chiare e grigie ai sistemi di raccolta, accumulo e filtraggio dedicati, in modo da consentirne il loro reimpiego per gli usi compatibili.*

#### GG) ZONA A TRAFFICO PEDONALE PRIVILEGIATO (ZONA 30)

*Area della rete stradale urbana in cui il limite massimo di velocità per tutti i veicoli è di 30 km/h, caratterizzata dalla riduzione dello spazio destinato alla circolazione automobilistica e motociclistica ed aumento dello spazio riservato alle piste ciclabili e ai percorsi pedonali.*

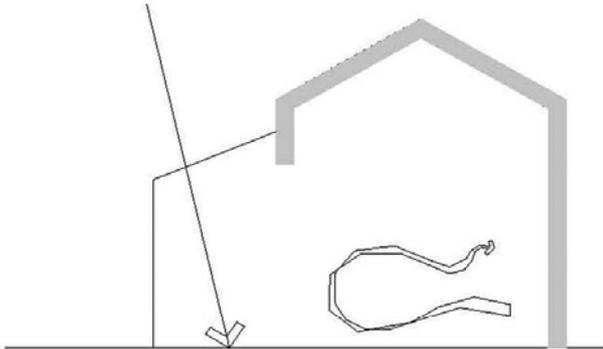
*Nelle aree adiacenti alle Zone 30 non possono essere previsti limiti di velocità superiori a 50 km/h.*

## HH) SERRA SOLARE

Vano con funzione di captazione solare, integrato nel paramento esterno dell'edificio, posto in corrispondenza con unità immobiliare/i destinata/e alla permanenza di persone, realizzato con serramenti esclusivamente in metallo e con vetro semplice, costruiti in modo da essere facilmente apribili.

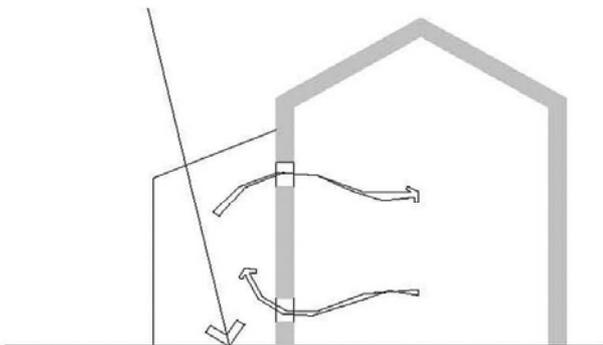
Le serre solari, in base al principio del loro funzionamento, si distinguono in:

- serre solari a guadagno diretto;
- serre solari a scambio convettivo;
- serre a scambio radiante.



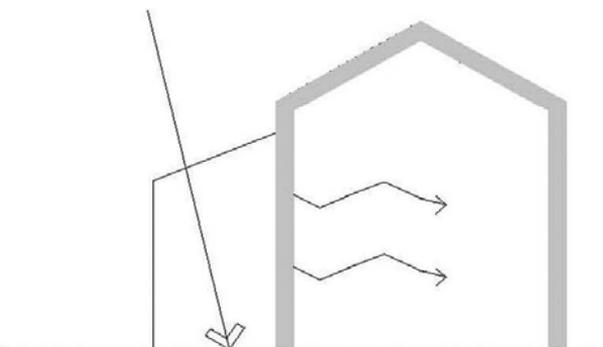
Funzionamento della serra a guadagno diretto

**Serra a guadagno diretto:** La superficie di separazione tra serra ed interno è regolabile e può essere rimossa per esempio attraverso ampi serramenti mobili. In questo modo, a serramenti aperti, la serra diviene un'estensione del locale retrostante, ed il guadagno termico avviene direttamente dentro lo spazio abitato.



Funzionamento della serra a scambio convettivo

**Serra a scambio convettivo:** Lo scambio di calore avviene per convezione. Questo tipo di serra prevede fondamentale lo sfruttamento dell'aria calda presente nella serra. Lo scambio convettivo avviene il più delle volte attraverso dei serramenti posti nella superficie di separazione ed è ottimizzato da aperture regolabili collocate alla base ed in sommità della superficie di separazione oppure da condotti, solitamente a ventilazione forzata, per lo scambio con locali non adiacenti alla serra.



Funzionamento della serra a scambio radiante

**Serra a scambio radiante:** La superficie di divisione è costituita da una parete ad accumulo non isolata e lo scambio di calore avviene radiativamente con l'ambiente retrostante.

## II) IMPIANTO FOTOVOLTAICO

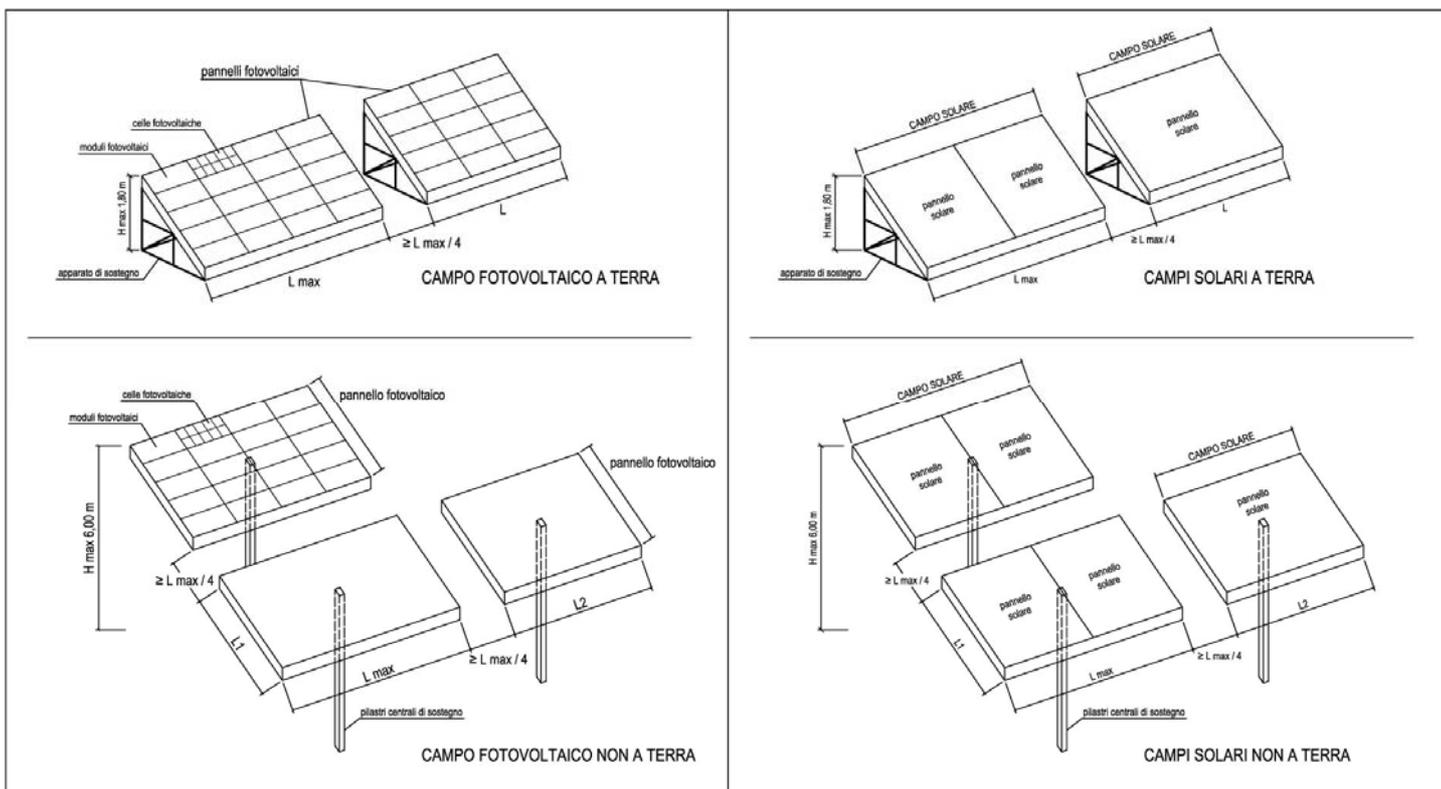
Impianto elettrico che sfrutta l'energia solare per produrre energia elettrica mediante effetto fotovoltaico, composto da campo fotovoltaico, inverter e misuratori di energia.

Per campo fotovoltaico si intende un insieme di pannelli opportunamente collegati elettricamente; ove per pannello si intende l'insieme di più moduli collegati in una struttura rigida con esclusione dell'eventuale apparato di sostegno, moduli a loro volta costituiti da celle fotovoltaiche connesse elettricamente.

## LL) IMPIANTO SOLARE

Impianto per la produzione di energia termica mediante l'irraggiamento solare, composto da scambiatore/i, serbatoio/i e da un pannello solare o da campo/i solare/i.

Il concetto di pannello solare non include l'eventuale apparato di sostegno; per campo solare si intende un insieme di pannelli raggruppati senza soluzione di continuità.



## MM) PERGOLATO

Manufatto ad esclusiva funzione di ombreggiamento di percorso pedonale, atto a garantire il sostegno e lo sviluppo vegetativo di arbusti rampicanti formato da graticci o intelaiature in metallo e/o legno, poggianti su colonnine o pali, con eventuale copertura leggera, non rigida e permeabile (tendaggi, cannucciati, ecc.); il manufatto dovrà essere privo di elementi di tamponatura, assemblato in modo tale da costituire un insieme di modeste dimensioni che garantisca inoltre la rimovibilità previo smontaggio e non demolizione. Qualora la lunghezza sia inferiore a m 5.00, la larghezza non potrà essere inferiore a m 1.00; in tutti gli altri casi il rapporto larghezza/lunghezza non potrà essere maggiore di 1/5.

## NN) GAZEBO

Manufatto ad esclusiva funzione di ombreggiamento delle persone, formato da graticci o intelaiature in metallo e/o legno, poggianti su colonnine o pali, con copertura leggera e impermeabile, fisicamente separato da fabbricati, da cui deve distare non meno di  $\frac{1}{4}$  della sua massima dimensione planimetrica. Il manufatto dovrà essere privo di elementi di tamponatura, assemblato in modo tale da costituire un insieme di modeste dimensioni, di forma planimetrica poligonale regolare, circolare o ellittica, che garantisca inoltre la rimovibilità previo smontaggio e non demolizione.

## OO) TETTOIA

Manufatto con funzione di ombreggiamento e/o di protezione da precipitazioni meteorologiche di porte, finestre, vetrine, marciapiedi privati, con giacitura orizzontale o inclinata, aggettante dal fabbricato a cui è direttamente ancorato, privo di supporti poggianti a terra.

**PP) PENSILINA**

Manufatto con funzione di ombreggiamento e/o di protezione da precipitazioni meteorologiche, con copertura impermeabile a giacitura orizzontale o inclinata, avente uno o più sostegni verticali i cui assi siano contenuti in unico piano, fisicamente separato da fabbricati da cui deve distare non meno di  $\frac{1}{4}$  della sua massima dimensione planimetrica.

**QQ) PORTICO**

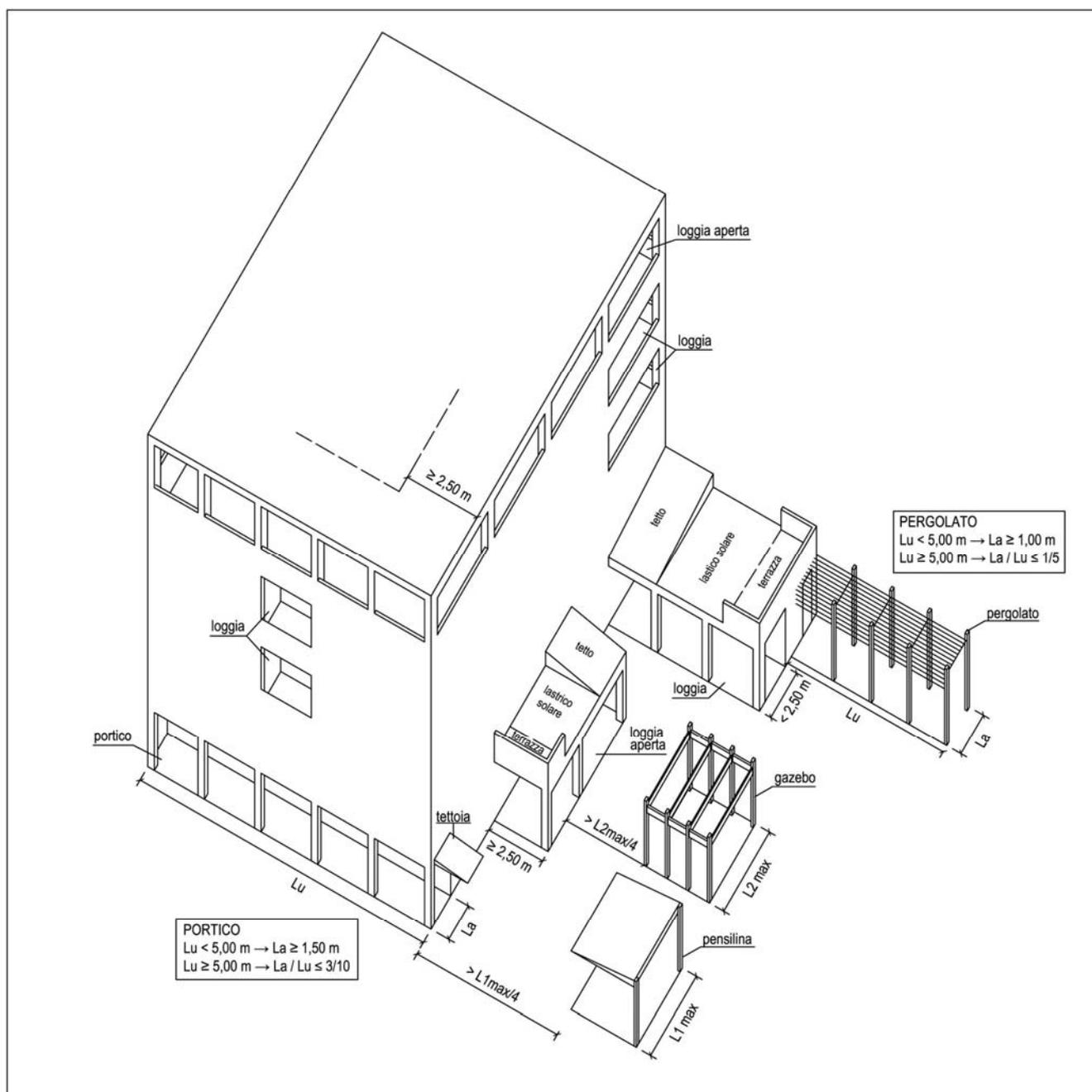
Galleria, destinata al transito pedonale, situata al piano terra di un edificio, aperta su tre lati lungo cui apposta struttura portante verticale sorregge volumi abitabili, Qualora la lunghezza sia inferiore a m 5.00, la larghezza non potrà essere inferiore a m 1.50 in tutti gli altri casi il rapporto larghezza/lunghezza non potrà essere maggiore di 3/10.

**RR) LOGGIA APERTA**

Manufatto architettonico, di larghezza non inferiore a 2,50 m, deputato alla sosta di persone, facente parte di un unico organismo edilizio, avente un solo lato chiuso, con struttura portante verticale lungo tutti i lati aperti e-  
sterni, sorreggente la copertura.

**SS) LOGGIA**

Manufatto architettonico, di larghezza inferiore a 2,50 m, deputato alla sosta di persone, facente parte di un unico organismo edilizio, avente almeno un lato aperto, con struttura portante verticale lungo tutti i lati aperti esterni, sorreggente la copertura.



**Art. 25 – Modalità di presentazione della domanda di permesso di costruire e documentazione allegata**

**1. La domanda di permesso a costruire deve essere presentata esclusivamente mediante l'apposito modello disponibile presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Servizio Gestione del Territorio e pubblicato sul sito Internet istituzionale del Comune di Macerata.**

2. Alla domanda di permesso di costruire è allegata, di regola, la seguente documentazione:

- a) stato di fatto dell'area o dell'immobile oggetto della richiesta e loro adiacenze, illustrato dagli elaborati elencati nell'allegato A al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante;
- b) titolo di proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile;
- c) relazione illustrativa e progetto degli interventi sull'area o sull'immobile, illustrato dagli elaborati elencati nell'allegato B al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante;
- d) certificato di uso del suolo ai sensi dell'articolo 8 del D.L. 23 gennaio 1982, n° 9, convertito (con modificazione) nella Legge 25 marzo 1982, n° 94, qualora esso sia stato precedentemente richiesto. Nel caso il suddetto certificato richiesto non sia stato rilasciato, in sua vece è presentata copia della domanda con la data del protocollo comunale. E' altresì necessaria l'attestazione del progettista, ai sensi dell'articolo 373 del c.p., che l'opera progettata è conforme al certificato di uso del suolo rilasciato dal comune se richiesto;
- e) l'ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti per il particolare tipo di intervento;
- f) la bozza di convenzione, eventualmente necessaria;
- g) parere sanitario dell'Azienda USL competente;
- h) parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, per gli interventi soggetti alla normativa di prevenzione incendi;
- i) parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici delle Marche per gli interventi riguardanti beni tutelati ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali";
- j) parere della Soprintendenza Archeologica, per gli interventi ricadenti su aree di interesse archeologico e a tal fine vincolate;
- k) parere dell'Amministrazione Provinciale, per gli interventi previsti al comma 3 del successivo art. 27 e lungo le fasce di rispetto delle strade di proprietà della medesima amministrazione;
- l) parere dell'ANAS, per gli interventi previsti al comma 3 del successivo art. 27 e lungo le fasce di rispetto delle strade di proprietà della medesima amministrazione;
- m) nulla-osta del Corpo Forestale dello Stato, per gli interventi di cui al comma 10 del successivo art. 27;
- n) nulla-osta del competente ufficio regionale delle Ferrovie dello Stato, per gli interventi ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto ferroviario;
- o) nulla-osta del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo, per gli interventi su aree demaniali;
- p) Piano di Abbattimento e Contenimento delle Polveri, redatto a cura del Progettista, riportante elementi necessari alla valutazione della produzione di polveri per tutta la durata dell'attività edilizia e degli interventi proposti per la mitigazione dell'impatto sulle proprietà limitrofe;**
- q) Documentazione tecnico progettuale nel caso di utilizzo di terre e rocce di scavo;**
- r) Piano degli approvvigionamenti, redatto a cura del progettista, riportante gli orari e le modalità di approvvigionamento dei materiali che saranno utilizzati in cantiere in corso d'opera.**

3. Per le nuove edificazioni, per i movimenti terra, per le ristrutturazioni, per le demolizioni e per tutte le attività edili all'atto dell'inizio dei lavori il titolare della concessione è tenuto a produrre una dichiarazione sull'appartenenza dei materiali trattati con impegno affinché l'impresa esecutrice dei lavori separi i materiali riciclabili (es. laterizi, calcestruzzo, armature metalliche, legno, ecc.) da quelli non riciclabili (es. impermeabilizzazioni, isolamento termico, eternit, ecc.). Nella dichiarazione dovrà essere specificata la destinazione dei materiali non riciclabili e le modalità di reimpiego di quelli riciclabili. E' fatto espresso divieto di conferire in discarica tutti i materiali riciclabili.

4. Qualora la demolizione comporti la necessità di rimuovere o trattare materiali tossico-nocivi e/o rischiosi per la salute pubblica, il titolare della concessione, con la dichiarazione di cui al comma precedente, deve altresì impegnarsi all'osservanza della specifica normativa in materia e darne immediata comunicazione, oltre che al Comune, all'Azienda USL competente, circa le modalità da seguire per lo smaltimento, compreso i nominativi delle ditte specializzate a cui viene affidato il relativo incarico.

5. Nel caso di ristrutturazione di edifici a qualsiasi destinazione d'uso il progettista dovrà asseverare la presenza o meno di materiale contenente amianto ed in caso affermativo dovranno essere indicate le modalità operative inerenti la bonifica e/o lo smaltimento dello stesso.

6. E' facoltà dell'amministrazione comunale richiedere per progetti di notevole rilevanza, per interventi su aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo 22/1/2007 n. 42, nonché per interventi sul patrimonio edilizio esistente, ulteriore documentazione storica, di carattere ambientale, progettuale ed ulteriori elaborati illustrativi del progetto, quali prospettive, plastici, fotomontaggi.

7. Documentazione atta a dimostrare per le terre e le rocce da scavo che verranno ottenute come sottoprodotti nell'ambito della realizzazione dell'opera e che verranno utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati, il possesso dei requisiti di cui al comma 1 dell'art. 186 del D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, così come modificato dall'art. 2, comma 23, del D.Lgs. 16/1/2008, n. 4, e dichiarazione riguardante i tempi dell'eventuale deposito di tale materiale in attesa del suo utilizzo, che, comunque, non può superare i dodici mesi.

*Artt. 26 – 55: omissis*

#### Art. 56 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione

1. La domanda di approvazione del piano di lottizzazione convenzionata è diretta al Sindaco e deve essere corredata dai documenti e dai disegni sotto elencati:

- a) estratto dello strumento urbanistico generale interessante la zona da lottizzare;
- b) estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento, con certificato catastale;
- c) planimetria catastale, in duplice copia, estesa ad una zona per una profondità di ml. 500, aggiornata con i fabbricati esistenti, con l'indicazione dell'area interessata, le altezze e le caratteristiche dei fabbricati contermini, i nomi dei proprietari delle aree confinanti, le strade vicinali, comunali o provinciali o statali (con relativi nomi) che attraversano o lambiscono l'area interessata; lo stato di fatto delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione esistenti;
- d) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità d'intervento e l'individuazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) piano quotato, in duplice copia, del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello ad equidistanza non superiore a m 1,00 riferite ai capisaldi dell'IGM e della carta tecnica regionale, indicante anche il rilievo delle alberature e della vegetazione esistenti, nonché l'essenza delle stesse;
- f) planimetria, in duplice copia, adeguatamente quotata nel rapporto 1:500 dell'intervento progettato, riportante:
  - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;
  - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
  - la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;
  - l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti. Tale ingombro massimo ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ma ai fini della progettazione architettonica, ha valore indicativo, salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione e relative previsioni planovolumetriche;
- g) la planimetria del piano, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata con le costruzioni esistenti e dotata delle principali quote planialtimetriche, contenente i seguenti elementi:
  - g1) le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
  - g2) gli edifici e gli impianti esistenti e in progetto;
  - g3) le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e delle sistemazioni delle aree libere e di quelle inedificabili;
  - g4) l'eventuale delimitazione di comparti edificatori.
- h) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;
- i) profili altimetrici, in duplice copia, nel rapporto 1:500 dei fabbricati previsti e profili regolatori nel rapporto 1:200 dei fabbricati;
- j) schemi planimetrici ed altimetrici in duplice copia dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;
- k) una relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici che potranno essere costruiti, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione;
- l) la definizione delle tipologie edilizie costruttive a d'uso da adattare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planovolumetriche;
- m) documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planivolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
- n) elaborati, in duplice copia, nel rapporto minimo 1:500 illustranti le opere di urbanizzazione primaria, costituiti da:
  - planimetrie, profilo longitudinale e sezione della viabilità;
  - planimetria o planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognature, di illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto del gas metano, della rete telefonica, della rete antincendio o di innaffiamento. Negli elaborati di cui alla presente lettera devono essere indicati gli allacciamenti alle reti principali esistenti, nonché gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto;
- o) calcoli e disegni costruttivi dei particolari delle opere di cui alla lettera n) redatti da professionista abilitato e in opportuna scala;
- p) computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;

q) progetto del verde pubblico secondo le modalità di cui al punto 3 dell'art. Art. 97-octies del presente Regolamento Edilizio  
r) relazione tecnica illustrativa del progetto di piano di lottizzazione, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione con i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità in armonia con il PPA. La relazione inoltre deve essere corredata dai seguenti allegati:

- r 1) le analisi e le ricerche svolte;
- r 2) la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche o di uso pubblico;
- r 3) la relazione finanziaria, con stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione e urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il comune ed i privati;
- r 4) i tempi previsti per l'attuazione, con le indicazioni delle relative priorità.

s) schema di convenzione di cui all'articolo 55;

t) le eventuali norme tecniche di attuazione del piano;

u) riepilogo informativo statistico di cui all'art. 35 della L.R. 34/92.

**v) planimetrie riportanti:**

- **la localizzazione delle postazioni per il conferimento dei rifiuti urbani, dei cestini stradali getta carta e delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico locale;**
- **lo sviluppo delle reti duali idriche e fognarie;**
- **collocazione e calcolo dimensionale delle cisterne di accumulo delle acque meteoriche a servizio delle aree pubbliche;**
- **eventuale schema grafico individuante le "Zone 30" con la localizzazione degli attraversamenti pedonali da realizzarsi mediante unica livelletta tra le quote dei percorsi pedonali e/o ciclabili collegati;**
- **la localizzazione dei passi carrai da realizzarsi con raccordatura alla viabilità veicolare mediante innesti a rampa ortogonale all'asse viario;**
- **la localizzazione delle segnalazioni LOGES;**
- **ombre portate.**

2. E' previsto l'obbligo della relazione geologica e geotecnica per ogni tipo di lottizzazione in relazione al disposto del D.M. 21 gennaio 1981, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 7 febbraio 1981, n° 37, per le aree vincolate ai sensi della Legge 2 febbraio 1974, n° 64.

3. Qualora le lottizzazioni riguardino interventi su grandi aree, al di fuori delle aree disciplinate ai sensi della Legge 2 febbraio 1974, n° 64, il comune richiede al lottizzante, ad integrazione della documentazione, una relazione geologica e geotecnica sulla fattibilità dell'insieme ai sensi del citato decreto ministeriale.

4. Le lottizzazioni relative alle zone totalmente o parzialmente comprese negli elenchi delle bellezze naturali, devono essere corredate anche degli elementi di cui all'articolo 37 della Legge Regionale 5 agosto 1992, n° 34.

*Artt. 57 – 65: omissis*

#### Art. 66 - 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 un metro quadrato ogni cinque metri cubi di costruzione. 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 lottizzazione deve essere reperita un'area pari a 1 mq ogni 40 mc di costruzione da destinare a parcheggio pubblico.

3. Nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale, le aree da destinare a parcheggio pubblico debbono essere almeno pari a mq 5 ogni 100 mq di superficie utile lorda (SUL).

4. Negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui al comma 1, l'area di parcheggio pubblico deve essere pari a 40 mq ogni 100 mq di superficie utile lorda (SUL).

5. Per la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali disciplinati dalla Legge Regionale 4 ottobre 1999 n° 26, in aggiunta alle quantità previste dal comma precedente, la superficie da destinare a parcheggio deve essere conforme ai parametri indicati nella Tabella "D" allegata alla medesima Legge.

6. Le aree a parcheggio di cui al presente articolo devono essere convenientemente piantumate adottando i criteri contenuti nell'art. 97 – septies comma 4° del presente Regolamento Edilizio.

**7. In area produttiva, qualora sulla copertura dei fabbricati si individuino spazi destinati al parcheggio e si realizzino, al di sopra di questi, strutture in legno e/o metallo, di altezza massima all'intradosso di 3,00 m, a sostegno di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili che svolgano funzione di ombreggiamento dei sottostanti parcheggi, i volumi a tale scopo realizzati ed i manufatti necessari all'accesso ai parcheggi, purché**

*non presentino tamponature e non possano in alcun modo essere assimilati a scatole edilizie, non vengono considerati ai fini del calcolo della Superficie Utile Lorda, del volume, dell'altezza delle fronti e delle distanze dai confini, fatti salvi i diritti di terzi.*

Artt. 67 – 70: omissis

#### Art. 70 bis - Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

1. Le domande di permesso a costruire riferite a interventi di nuova costruzione e a quelli oggetto di totale demolizione e ricostruzione è subordinato, ~~a partire dalla data del 1 gennaio 2009~~, alla previsione di installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo da garantire:

a) Per i nuovi edifici a destinazione residenziale, **e per le porzioni con destinazione residenziale negli edifici produttivi**, una produzione energetica non inferiore ad 1 kW per ciascuna unità abitativa;

**b) Per i fabbricati industriali:**

- di estensione superficiale calpestabile  $\leq 100$  mq, una produzione energetica non inferiore ad 1 kW;
- di estensione superficiale calpestabile  $> 100$  mq e  $\leq 500$  mq, una produzione energetica non inferiore a 5 kW;
- di estensione superficiale calpestabile  $> 500$  mq, una produzione energetica non inferiore a 5 kW più 1kW ogni 100 mq eccedenti i 500 mq;

c) Per i fabbricati artigianali e/o commerciali una produzione energetica non inferiore a 1kW ogni 100 mq di superficie calpestabile.

2. Per gli edifici di cui alla lettera a) del punto precedente, è ammessa una produzione inferiore a quanto sopra stabilito quando l'adempimento risulti incompatibile con la realizzabilità dell'opera; l'incompatibilità dovrà essere adeguatamente dimostrata e comunque dovrà essere garantita la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili nella massima misura consentita dall'intervento.

**La quantità di energia da fonti rinnovabili non prodotta sarà soggetta a monetizzazione, il cui importo verrà calcolato sulla base dei costi complessivi necessari alla costruzione e messa in esercizio di un impianto adeguato alla produzione della quantità di energia richiesta e non prodotta, facendo riferimento al prezzario regionale vigente al momento del rilascio del permesso a costruire.**

**Le somme provenienti dalla monetizzazione saranno utilizzate dall'Amministrazione comunale per la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici comunali o comunque di pubblica utilità.**

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche **relativamente alla presentazione delle DIA** che diano titolo alla nuova costruzione e alla totale demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e/o produttiva.

4. Nel centro storico e nelle aree soggette a vincolo ambientale, al fine di contemperare il rispetto della norma energetica con la tutela dei valori paesaggistici e, ferma restando la propedeutica acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ove prescritta, i pannelli solari termici e/o fotovoltaici, installati sulle coperture inclinate, devono essere posizionati in parallelo con la falda di copertura ed essere realizzati con superfici scure, non riflettenti, in modo che l'impatto visivo sia assimilabile ai lucernari; non è consentita l'installazione di serbatoi di accumulo che dovranno essere posizionati nei locali sottostanti la copertura; nel caso di edifici con copertura piana i pannelli solari termici e/o fotovoltaici e i loro componenti, dovranno essere installati nella parte centrale della copertura o comunque in quella meno visibile dal piano stradale sottostante.

5. **In zona agricola, i pannelli fotovoltaici debbono essere installati prioritariamente sulle coperture degli accessori agricoli non assoggettati a tutela dal PRG e, solo ad esaurimento della disponibilità di queste, a terra.**

**In tale ipotesi subordinata, qualora il pannello non sia a contatto con il terreno, il sostegno del pannello deve essere di tipo puntuale, costituito da un unico pilastro centrale, senza controventature e tirantaggi, e l'altezza massima del pannello, misurata alla sommità dell'estradosso, non deve superare i 6,00 m da terra. Nel caso in cui il pannello sia a contatto con il terreno la sua estensione non deve superare i 60 mq e la sua altezza massima, misurata alla sommità dell'estradosso, non deve superare i 1,80 m da terra.**

**In ogni caso, i pannelli debbono essere posizionati ad una distanza reciproca non inferiore ad  $\frac{1}{4}$  della dimensione massima del pannello di più grandi dimensioni ed il campo fotovoltaico complessivamente deve avere un'estensione non superiore all'8% della superficie contigua di proprietà, quando quest'ultima non superi i 3 ha, ovvero al 12%, quando superi i 3 ha. La superficie contigua di proprietà a tale scopo computata dovrà essere vincolata al non utilizzo per altri impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, a mezzo stipula di atto unilaterale d'obbligo.**

**Gli eventuali locali tecnici necessari al riparo delle restanti parti dell'impianto fotovoltaico dovranno presentare dimensioni strettamente necessarie alla specifica funzione e dovranno essere ricavati nei volumi già esistenti nel fondo ovvero in volumi tecnici all'uopo realizzati, occultati dal campo fotovoltaico.**

**La viabilità a servizio dell'impianto, se di nuova realizzazione, dovrà avere caratteristiche di esclusiva pedonabilità.**

*Al progetto deve essere allegata rappresentazione georeferenziata, su supporto informatico, riportante l'esatta estensione e l'ubicazione sia dell'impianto sia della superficie vincolata al non utilizzo per altri impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.*

*Alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata copia del contratto con il Gestore dei Servizi Elettrici.*

*La realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili è vietata: in tutte le zone "A" perimetrate dagli strumenti urbanistici, negli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii., negli ambiti di tutela integrale come definiti dal piano paesistico ambientale regionale, in quelli delimitati a pericolosità P3 e P4 del PAI nonché negli edifici rurali edificati prima del 1960.*

#### Art. 70 ter – Impianti per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili

*In zona agricola, l'installazione di pannelli o campi solari debbono realizzarsi prioritariamente sulle coperture degli accessori agricoli privi di valore architettonico e, solo ad esaurimento della disponibilità di queste, a terra. In tale ipotesi subordinata, qualora l'installazione non sia a contatto con il terreno, il sostegno del pannello o del campo deve essere di tipo puntuale, costituito da un unico pilastro centrale, senza controventature e tirantaggi, e l'altezza massima del pannello o campo, misurata alla sommità dell'estradosso, non deve superare i 6,00 m da terra, compreso l'eventuale serbatoio/i. Nel caso in cui il pannello o campo sia a contatto con il terreno la sua estensione non deve superare i 60 mq e la sua altezza massima, misurata alla sommità dell'estradosso, non potrà superare i 1,80 m da terra, compreso l'eventuale serbatoio/i.*

*Nel caso in cui l'impianto solare preveda più campi questi debbono essere posizionati ad una distanza reciproca non inferiore ad 1/4 della dimensione massima del campo di più grandi dimensioni.*

*In ogni caso, l'impianto solare complessivamente potrà avere un'estensione non superiore all'8% della superficie contigua di proprietà, quando quest'ultima non superi i 3 ha, ovvero al 12%, quando superi i 3 ha. La superficie contigua di proprietà a tale scopo computata dovrà essere vincolata al non utilizzo per altri impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, a mezzo stipula di atto unilaterale d'obbligo.*

*Gli eventuali locali tecnici necessari al riparo delle restanti parti dell'impianto solare dovranno presentare dimensioni strettamente necessarie alla specifica funzione e dovranno essere ricavati nei volumi già esistenti nel fondo ovvero in volumi tecnici all'uopo realizzati, occultati dal campo solare.*

*La viabilità a servizio dell'impianto, se di nuova realizzazione, dovrà avere caratteristiche di esclusiva pedonabilità.*

*Al progetto deve essere allegata rappresentazione georeferenziata, su supporto informatico, riportante l'esatta estensione e l'ubicazione sia dell'impianto sia della superficie vincolata al non utilizzo per altri impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.*

*Alla comunicazione di fine lavori devono essere allegati attestazione di conformità redatta da parte dell'installatore*

*La realizzazione di impianti per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili è vietata nel centro storico, in tutte le zone "A" e negli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii., negli ambiti di tutela integrale come definiti dal vigente PRG e in quelli delimitati a pericolosità P3 e P4 del PAI nonché negli edifici rurali edificati prima del 1960.*

#### Art. 70 quater - Tetti e facciate verdi degli edifici

*Negli edifici produttivi, il 40% della superficie totale esterna (prospetti e coperture), ad esclusione della superficie già utilizzata per l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, dovrà essere realizzato a verde.*

*Art. 71: omissis*

#### Art. 72 - Muri di prospetto e recinzioni

1. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a ml. 0,30 dal piano del marciapiede o di ml. 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.

2. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.

3. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.

**4. ~~Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura.~~**

*In zona agricola è consentita la realizzare di recinzioni con reti esclusivamente metalliche non rigide, su sostegni metallici e/o lignei verticali, purché le opere di fondazione puntuali e/o continue non emergano dal terreno. In tutte le altre zone è consentita la realizzare di recinzioni purché gli eventuali manufatti in muratura puntuali e/o continui non emergano dal terreno per più di 0.30 m. E' inoltre consentita la realizzazione di recinzioni attraverso messa a dimora di idonee essenze arboree e/o arbustive.*

*5. È consentita la realizzazione di opere strettamente necessarie ai fini strutturali purché non emergano dal terreno per più di 3.00 m per la costruzione di manufatti a protezione di accessi e/o di sostegno dei relativi infissi di chiusura, nonché per l'alloggiamento di centraline e apparati di misura;*

6. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.

7. Oltre quanto previsto dall'articolo 69, comma 1, per le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.

Artt. 73-79: omissis

### **79 bis Requisiti energetico-ambientali**

*1. Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione, ristrutturazione totale e gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume superiore al 20% del fabbricato esistente debbono prevedere la valutazione della compatibilità energetico-ambientale redatta secondo il Protocollo ITACA sintetico – Aggiornamento 2 (Roma, 11 aprile 2007), così come acquisito nel Disciplinare approvato dall'Amministrazione comunale con D.G. 378/08.*

*2. La valutazione del livello prestazionale complessivo degli interventi di cui al comma precedente deve raggiungere almeno il punteggio 2.*

*3. Il livello prestazionale determinato nella compilazione delle singole schede sotto elencate non deve essere inferiore a quanto appresso indicato:*

- |  |             |
|--|-------------|
| - 1.1.1 Energia primaria per la climatizzazione invernale    | punteggio 3 |
| - 1.1.2 Trasmittanza termica involucro edilizio              | punteggio 3 |
| - 1.3.1 Controllo della radiazione solare                    | punteggio 3 |
| - 1.3.2 Inerzia termica                                      | punteggio 1 |
| - 1.8 Mantenimento delle prestazioni dell'involucro edilizio | punteggio 3 |

### **Art. 80 - Requisiti di carattere termico**

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n° 10, al relativo regolamento per l'installazione, progettazione, esercizio e manutenzione impianti termici negli edifici di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 n° 412, alle successive leggi sul contenimento dei consumi energetici, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti elettrici.

2. In particolare, nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti o d'inserimento di impianti di riscaldamento in edifici precedentemente sprovvisti, il Comune può richiedere l'adozione di provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento termico, nonché interventi sui serramenti e nello stesso impianto termico, qualora già esistente e da ristrutturare.

*3. La produzione di calore per acqua calda sanitaria e climatizzazione dovrà avere origine da impianto centralizzato intercondominiale, condominiale o, almeno, a servizio di tutte le unità immobiliari presenti su ciascun piano.*

*4. La produzione di calore per acqua calda sanitaria dovrà avere origine da fonti di energia rinnovabili nella misura minima di lt.120 per unità abitativa teorica.*

### **Art. 80 bis – Sistemi solari**

*1. Ogni unità immobiliare destinata alla permanenza di persone può disporre di serre solari, così come definite al precedente art. 15 GG).*

*2. Il volume delle serre solari è escluso dal conteggio volumetrico dell'edificio e non viene considerato ai fini dell'applicazione delle distanze dai confini solo se realizzate alle seguenti condizioni:*

- siano disposte sul fronte Sud con tolleranza di  $\pm 30^\circ$ ;
- abbiano una profondità rispetto al profilo dell'edificio non superiore a 1,50 m, per quelle a guadagno diretto, ovvero a 1,00 m, per tutte le altre;

- la sommatoria delle loro superfici calpestabili non superi il 20% della superficie utile dell'unità immobiliare destinata alla permanenza di persone di cui sono a servizio;
- coprano il fabbisogno termico dell'unità immobiliare destinata alla permanenza di persone di cui sono a servizio, sino al raggiungimento del livello prestazionale 3 nella scheda "1.1.1 – Energia per la climatizzazione invernale" del protocollo ITACA sintetico della Regione Marche;
- garantiscano un sistema di controllo dei flussi di aria calda/fredda fra l'unità immobiliare destinata alla permanenza di persone, la serra e l'ambiente circostante;
- siano assenti al suo interno impianti tecnologici, di distribuzione, di misura e di controllo di qualsiasi natura.

3. Le aperture tra le serre solari a guadagno diretto ed i locali ad esse comunicanti non contribuiscono al rispetto delle prescrizioni di legge circa la ventilazione dei locali medesimi e dovranno essere chiuse da infissi apribili, permeabili alla luce. Le medesime aperture contribuiscono, viceversa, al rispetto delle prescrizioni di legge circa l'illuminazione naturale dei locali, dovendosi comunque applicare a tali aperture un parametro di riduzione pari al 20%.

4. Le aperture tra le serre solari a scambio convettivo ed i locali ad esse comunicanti non contribuiscono al rispetto delle prescrizioni di legge sia circa la ventilazione sia relativamente all'illuminazione dei locali medesimi e dovranno essere chiuse da infissi apribili.

5. Le serre solari a guadagno diretto devono essere dotate di ombreggiamento con schermature poste all'esterno (briese-solaire, ecc.), con orientamento esclusivamente su asse orizzontale; tale ombreggiamento può essere integrato da messa a dimora di funzionale vegetazione esclusivamente a foglia caduca.

#### Art. 80 ter – Pergolati, gazebo, porticati, logge

1. La superficie complessiva dei pergolati, gazebo, porticati e logge, esclusi dal computo volumetrico, realizzati in un edificio, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari di cui esso è composto, non potrà eccedere il 25% della superficie coperta; resta comunque fissata per logge e porticati, la superficie massima pari al 20% della superficie coperta.

2. Poiché negli edifici condominiali la realizzazione di pergolati, gazebo, porticati e logge con le limitazioni di cui al comma precedente implicano una restrizione ai diritti di terzi, per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere allegata, alla DIA o al permesso a costruire necessari, l'autorizzazione dell'assemblea di condominio da cui si evinca la consapevolezza dei condomini circa la sussistenza di tali restrizioni.

3. Nell'ipotesi di gazebo coperto con più moduli fotovoltaici o pannelli solari ognuno di questi dovrà essere posizionato ad una distanza reciproca non inferiore ad 1/16 della dimensione massima del pannello di più grandi dimensioni e comunque non inferiore a cm 5.

4. Poiché negli edifici condominiali la realizzazione di gazebo coperti con moduli fotovoltaici o pannelli solari con le limitazioni di cui al comma 1 implicano una restrizione ai diritti di terzi, per la realizzazione di tali manufatti dovranno essere allegati, alla DIA o al permesso a costruire necessari, sia l'autorizzazione dell'assemblea di condominio da cui si evinca la consapevolezza dei condomini circa la sussistenza di tali restrizioni, sia allegata progettuale riportante caratteristiche estetiche assunte dal fronte interessato all'installazione.

Art. 81: omissis

#### Art. 82 - Classificazione dei locali - Requisiti relativi all'illuminazione, all'aerazione e al dimensionamento dei locali

1. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.

2. I locali si classificano secondo le seguenti categorie:

- *locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:*

A) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);

B) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);

C) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive, androne, vani scala).

- *locali per attività produttive, turistiche, commerciali, direzionali:*

D) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori industriali ed artigianali, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;

E) uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;

F) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti.

3. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
4. Tutti i locali appartenenti alla categoria A devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta, come previsto dal D.M. 5 luglio 1975, e le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi. Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.
5. Nei locali di categoria D di norma, salvo le deroghe di cui al successivo comma 10, il rapporto tra la superficie minima delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/10. Nei locali di categoria E lo stesso rapporto non deve essere inferiore a 1/8. In nessun caso la superficie minima delle finestre può essere inferiore a mq 0,80.
6. Per i locali di categoria D possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione e/o ventilazione in rapporto alla tipologia dell'attività;
7. E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:
  - 1) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata;
  - 2) gli impianti siano collegati ad acquedotti con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
  - 3) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.
- 7 bis. Le unità immobiliare ad uso abitativo aventi superficie utile superiore a mq 70 o dotate di più servizi igienici debbono avere almeno un servizio igienico munito di finestra apribile.**
8. I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A, D ed E.
9. Fermo restando che nei locali di tipo A almeno un servizio igienico deve essere sempre disimpegnato, possono essere previsti ulteriori servizi igienici con accesso diretto dalle camere privi di disimpegno.
10. Tuttavia possono fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:
  - a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
  - b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché pubblici esercizi;
  - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
  - e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
  - f) gli spazi di cottura ad esclusione di quelli annessi ai locali di tipo commerciale ed artigianale;
  - g) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.
11. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.
12. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.
13. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.
14. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
15. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
16. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.
17. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
18. I locali di categoria A, D ed E devono avere un'altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, di ml. 2,70 ad eccezione dei laboratori industriali ed artigianali la cui altezza minima netta non deve essere inferiore a ml. 3,00, salvo prescrizioni particolari per le singole destinazioni.
19. Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per locali di categoria A deve corrispondere ai minimi sopra descritti con un minimo nel punto più basso di ml. 2,00.

20. I locali di categoria B e C devono avere un'altezza, misurata come al precedente comma, non inferiore a ml. 2,40, con esclusione degli androni e dei vani scala e delle autorimesse per le quali dovrà comunque essere garantita l'altezza minima prescritta dalle norme relative alla prevenzione incendi.

21. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

22. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di ml. 2,20; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

23. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

24. Nei Locali di categoria A le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se singole, di mq 14 se doppie; le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a mq 14.

25. Nei locali di categoria D aperti al pubblico e per i servizi igienici dei locali di categoria F le dimensioni e le finiture sono quelle previste dal D.P.R. n. 384/1978.

26. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di cui al Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975, pubblicato nella G.U. 18 luglio 1975 n° 190.

27. Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le seguenti caratteristiche:

a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi (art. 3 - D.M. 5 luglio 1975);

b) gli alloggi monolocali non possono avere superficie inferiore a mq 28 se per una persona e mq 38 se per due persone (art. 3 D.M. 5 luglio 1975);

c) ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).

28. Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al pranzo-soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

*Artt. 83-85: omissis*

#### Art. 86 - Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.

2. Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile dall'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.

3. 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 comunale per il servizio dell'acquedotto.

4. Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave), è necessaria l'autorizzazione preventiva da parte del comune, che ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle condizioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

***5. I fabbricati di nuova realizzazione od oggetto di ristrutturazione debbono essere dotati di cisterne di accumulo delle acque meteoriche e di reti idriche duali.***

*Art. 87: omissis*

#### Art. 88 - Smaltimento delle acque reflue

1. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque provenienti da insediamenti civili, da insediamenti produttivi e lo smaltimento delle acque piovane, nonché le caratteristiche degli impianti relativi si applicano le norme e prescrizioni contenute nel vigente Regolamento Comunale avente per oggetto il servizio di fognatura e lo smaltimento delle acque reflue nella fognatura comunale.

***2. I fabbricati di nuova realizzazione od oggetto di ristrutturazione debbono essere dotati di rete fognaria duale per il recupero delle acque grigie.***

*Artt. 89-101: omissis*

*Allegati: omissis*