

**SCHEMA DI MODIFICA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**  
**PER L'ADEGUAMENTO ALLE NORME INNOVATIVE**  
**INCLUSE NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO**  
**ED APPLICABILI ALLE ALTRE ZONE URBANISTICHE.**

---

L'art. 6.3.4 del Regolamento edilizio è modificato inserendo il seguente:

**Art. 6.3.4bis - COMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE MISURE PER FAVORIRE I RISPARMI ENERGETICI ED IL CONFORT INTERNO ABITATIVO**

1. Ai fini del calcolo dei volumi e del computo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per gli interventi da realizzarsi nelle zone classificate A, i volumi sono computati considerando come misure convenzionali:

- a) per i muri perimetrali lo spessore di cm 30;
  - b) per l'altezza m. 3,00.
- 

L'art. 7.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale è modificando inserendo l'art. 7.2bis il quale riproduce il nuovo art. 6.3.4bis di cui al precedente capoverso.

---

Dopo l'art. 8.12 del Regolamento edilizio sono inseriti i seguenti:

**8.13 CRITERI GUIDA PER LA BIOEDILIZIA**

Il P.P. incentiva la gestione energetica sostenibile delle abitazioni per un miglioramento dell'efficienza energetica dei fabbricati, nel rispetto della direttiva 2002/91/CE, del D. Leg. n° 192/2005, così come modificato dal D. Lgs. n° 311/2006 e delle norme della legge n° 296/2006 (legge finanziaria 2007), sia per contenere il consumo di energia sia per l'utilizzo di materiali e di tecniche a favore della sostenibilità ambientale.

In particolare, i principi generali da tenere presenti sono:

- edifici di forma compatta (e quindi mantenimento delle tipologie tradizionali già presenti nel C.S.);
- ottimizzare l'isolamento termico dell'involucro (e quindi privilegio per l'uso di muri di forte spessore anche in pietra locale), agevolati dalle norme del precedente art. 5;
- esecuzione accurata della progettazione e della esecuzione degli interventi, avuto riguardo alle caratteristiche di ermeticità ed alla prevenzione dei ponti termici;
- divieto di utilizzo di materiali isolanti termici sintetici o con fibre nocive;
- divieto di utilizzo in ambienti chiusi di impregnanti chimici per il legno e di vernici contenenti solventi.

Si stabilisce che:

1 – i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati negli edifici, quali:

a – pareti ad accumulo,

b – muri collettori e captatori in copertura,

c – pannelli solari e fotovoltaici,

sono considerati volumi tecnici e non sono computabili ai fini volumetrici.

2 – Al fine di limitare le emissioni di anidride carbonica e di altre sostanze inquinanti, oltre che di ridurre i consumi di energia per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la loro destinazione d'uso, e per gli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, ai fini del soddisfacimento del fabbisogno energetico per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, è verificata, in via prioritaria, l'opportunità di ricorso a fonti di energia rinnovabile o assimilata, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica o relativi al ciclo di vita degli impianti.

3 – Per i nuovi edifici ad uso residenziale, terziario, commerciale e ad uso collettivo, nella progettazione del sistema di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario è privilegiata l'installazione di impianti solari termici.

4 – Gli impianti con collettori solari termici devono essere dimensionati in modo da garantire la copertura del fabbisogno annuo di acqua calda ad uso sanitario non inferiore al 50 per cento.

5 – Allo scopo di realizzare il miglioramento termico degli edifici, si stabilisce che gli edifici e gli impianti di nuova costruzione e gli edifici e gli impianti ristrutturati siano concepiti e realizzati in modo da consentire il contenimento del consumo di energia primaria per il riscaldamento invernale e per la climatizzazione estiva, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e sull'impianto di climatizzazione estiva, favorendo gli apporti energetici gratuiti nella stagione invernale e limitando il surriscaldamento nella stagione estiva.

#### **8.14 CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: INSTALLAZIONE DI DISPOSITIVI PER LA REGOLAMENTAZIONE DEL FLUSSO DELLE CASSETTE DI SCARICO**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.

2. Il provvedimento riguarda tutti i servizi igienici. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

3. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;

- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

#### **8.15 CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: ALIMENTAZIONE DELLE CASSETTE DI SCARICO CON LE ACQUE GRIGIE**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.

2. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti di tutti gli edifici nei quali si intervenga con una ristrutturazione complessiva.

**CONSIGLIO Atto n.ro 28 del 19/09/2008**

3. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:

- l'intasamento di cassette e tubature
- la diffusione di odori e agenti patogeni

L'eventuale surplus di acqua, necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione.

Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione.

L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio tecnico comunale.

4. Il requisito è soddisfatto se: per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici; sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'AUSL) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne; sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il W.C.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

5. Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile dall'impiantista, esecutore dei lavori.

### **8.16 CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: UTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e gli altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde e/o a cortile superiore a 30 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie lorda complessiva degli stessi.

La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

4. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

### **8.17 OBBLIGHI ENERGETICI PER NUOVE UNITA' ABITATIVE**

Ai sensi del comma 350, art. 1, legge n° 296/2006, che modifica l'art. 4 del D.P.R. 06.06.2001, n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", ai fini del rilascio del permesso di costruire, per gli edifici di nuova costruzione, deve essere prevista la installazione di pannelli fotovoltaici per la

produzione di energia elettrica, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità abitativa.

Si intende integralmente richiamato il D. Leg. 19.08.2005, n° 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, così come modificato dal D. Lgs. 29.12.2006, n° 311.

---

Dopo l'art. 7.10 è inserito il seguente:

#### **7. 11 TABELLE STRADALI APPOSIZIONE E CONSERVAZIONE DEI NUMERI CIVICI SERVITU' DI FACCIATA**

I privati sono obbligati a permettere che il Comune apponga sulle facciate degli edifici e vi mantenga le tabelle toponomastiche stradali, i numeri civici ed ogni altro cartello indicatorio relativo al transito, alla sicurezza pubblica, segnali stradali, nonchè:

- a) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti, targhe per la denominazione delle vie e piazze, targhe commemorative;
- b) nicchie e sportelli per l'installazione di contatori e altre apparecchiature per i pubblici servizi (acqua, gas, telecontrollo, cablaggi, ecc.);
- c) mensole, bracci metallici a muro, gattoni, ganci, tubi e sostegni per illuminazione pubblica, orologi elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- d) quanto altro di pubblica utilità quali cartelli di segnaletica stradale, apparecchiature per il monitoraggio del traffico, apparecchiature per la misura ed il monitoraggio delle perdite nella rete idrica, del gas, ecc.

Tutti gli apparati di cui sopra saranno collocati con la dovuta cura e particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare gli edifici.

La spesa, tanto per l'apposizione che per la conservazione di quanto sopra elencato, è a carico del Comune.

I privati sono tenuti a rispettare le tabelle, i numeri, i cartelli e quanto altro, essendo vietato di coprirli o di nascondarli; qualora vengano distrutti o danneggiati per fatto imputabile ai privati stessi, questi sono tenuti a ripristinarli entro dieci giorni dall'intimazione.

Trascorso tale termine, vi provvederà il Comune a totale spesa del responsabile.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte della fronte di un fabbricato sulla quale siano apposti targhe, indicatori od apparecchi di cui sopra, dovrà darne avviso all'A.C., che prescriverà i provvedimenti del caso.

Il proprietario è tenuto inoltre a riprodurre il numero civico, in modo ben visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dall'A.C., sulle mostre o tabelle applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte della parete destinata alla targhetta.

Qualora il proprietario non proceda alla riproduzione del numero civico nel modo prescritto, vi provvede d'ufficio il Comune, previa intimazione, a totali spese del proprietario.

In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte esterne di accesso, per modificazioni ai fabbricati esistenti, il proprietario deve domandare al Comune il numero civico da applicare alle nuove porte e collocare la relativa targhetta, secondo le prescrizioni comunali.

---

Dopo l'art. 10.2 è inserito il seguente:

### **10.3 DIRITTO DI ACCESSO SUL FONDO DEL VICINO PER LAVORI**

L'art. 843 del Codice civile impone al proprietario di un fondo di permettere l'accesso al vicino se ciò è necessario per consentire la costruzione o la riparazione di un muro o di un'altra opera. Al vicino è riconosciuto, oltre al diritto di accedere al fondo altrui, anche quello di occupare il terreno stesso, installando impalcature, per il tempo necessario a realizzare lavori. Al proprietario che subisce danni, la legge riconosce un indennizzo.

---

Dopo l'art. 13.4 è inserito il seguente:

### **13.5 POMPE DI CALORE, SPLIT E APPARECCHIATURE PER LA CLIMATIZZAZIONE**

La installazione di pompe di calore, mobiletti split e impianti similari per la climatizzazione degli ambienti dovrà rispettare le seguenti regole:

- è vietata la installazione esterna su facciate visibili dalle pubbliche vie, a meno che l'impianto non venga opportunamente schermato o presenti - comunque - un posizionamento coerente con i motivi architettonici delle facciate, in questo caso è necessaria la autorizzazione comunale;
  - sono vietati i cavi elettrici correnti a vista su facciate visibili dalle pubbliche vie;
  - gli scarichi dell'acqua di condensa non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie e dovranno essere convogliati nelle reti di raccolta delle acque, con divieto di gocciolamento nei pubblici spazi;
  - è incentivata la installazione di apparecchiature senza unità esterne.
- 

### **13.6 ANTENNE TELEVISIVE TRADIZIONALI**

La installazione di antenne televisive tradizionali dovrà rispettare le seguenti regole:

- per ogni edificio non potrà essere installata più di 1 antenna;
  - sono tassativamente vietate le installazioni su facciate e terrazzi visibili dall'esterno;
  - sono vietati i cavi esterni correnti a vista su facciate visibili dalle vie.
- 

Dopo l'art. 6.3.12 è inserito il seguente

### **6.3.13 ADEGUAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA B E DEGLI ALTRI STRUMENTI URBANISTICI ALLE NORME MENO RESTRITTIVE STABILITE PER IL CENTRO STORICO.**

Al fine di armonizzare le norme del Piano Particolareggiato del Centro Storico con gli altri strumenti urbanistici pregressi e, quindi, per non creare disparità di trattamento e disuguaglianze tra cittadini nell'esame delle pratiche edilizie, tutte le norme imposte da tali strumenti urbanistici pregressi per le zone al di fuori del centro storico, laddove creano un vincolo o un obbligo più restrittivo di quello ammesso nel Centro Storico, devono essere considerate con carattere di *cadavolezza*; pertanto – se compatibili o applicabili anche al di fuori del Centro Storico – le norme meno restrittive previste dal Piano Particolareggiato del Centro Storico possono essere applicate anche al di fuori della Zona A, previo parere favorevole, anche mediante silenzio assenso, del Responsabile dei Servizi Tecnici.

---

Dopo l'art. 6.3,12 è inserito il seguente:

#### **6.4 NORME RELATIVE AL CENTRO MATRICE DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE**

Secondo quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale approvato, ai sensi dell'art. 1 comma 1 della L.R. 25 novembre 2004, n. 8, in via definitiva con Delibera di Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/2006, per gli immobili inclusi nella o prospicienti alla perimetrazione del centro matrice di prima e antica formazione, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 26/09/2007, devono essere rispettato quanto segue.

Per le zone con vincoli differenti, indicati nella planimetria di perimetrazione del centro matrice di antica e prima formazione con contorno e tratteggio colore giallo, i vincoli di cui all'art. 52 delle Norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale sono limitati a quanto segue:

- a. La colorazione dei prospetti e la scelta dei materiali esterni di finitura, comprese le coperture, i serramenti, i parapetti di terrazze e i materiali di recinzione dei fabbricati, dovranno essere sottoposti preventivamente all'approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale nel rispetto delle caratteristiche ambientali e tipologiche preesistenti. In particolare, per quanto riguarda le tinteggiature dei prospetti, queste dovranno essere lisce a pennello o colorate in pasta, escludendosi finiture in rilievo (a buccia) o incise (graffiato). I colori dovranno essere scelti nelle tonalità tenui rientranti nella gamma delle terre.
- b. La realizzazione di manufatti lungo la pubblica strada non dovranno costituire ostacolo alla vista libera preesistente su fabbricati di particolare interesse storico.
- c. Le norme di cui al punto a. sono estese anche alle zone prospicienti il centro matrice.

---

#### **ART. 4.1 – ATTIVITÀ SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

Alla fine del paragrafo è aggiunto quanto segue:

Per le attività soggette ad autorizzazione edilizia, che non comportano la presentazione di un progetto o la direzione dei lavori, la richiesta viene sostituita da D.I.A. con allegata adeguata documentazione fotografica.

I relativi lavori possono essere iniziati decorso il termine di giorni 10 dalla data di presentazione, nel caso in cui la richiesta sia regolare e conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

È facoltà del Responsabile del procedimento interrompere il suddetto termine per la richiesta di integrazioni o per la comunicazione di non formazione del silenzio assenso contenente adeguata motivazione.

---