

# Comune di Ugento

Settore Urbanistica e Assetto del Territorio

## aggiornamento del Regolamento Edilizio con modifiche ed integrazioni articoli

Approvazione con Deliberazione del C.C. n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/2015

In vigore dal \_\_\_\_/\_\_\_\_/2015 (in nero il testo vigente)

### **Art. 77 – caratteristiche dei vani accessori e di servizio - Volumi tecnici**

(rif. Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 2474 del 03.01.1973 – L.R. n°13 del 10/06/2008)

1. Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli **nonché i c.d. vani o volumi tecnici**.

2. i valori minimi dimensionali sono fissati come segue:

- almeno un bagno deve avere una superficie in pianta pari a **4,50** mq.
- la larghezza minima è fissata in mt. 1,40 per le stanze da bagno ed in mt. 1,10 per i gabinetti;
- l'altezza minima è fissata in mt. 2,40, riducibile a mt. 2,10 per i disimpegni di superficie inferiore a 4,00 mq., nonché per ripostigli, depositi, cantine, autorimesse private;
- i corridoi devono avere la larghezza minima di **1,00** mt;
- i sottotetti si considerano volumi tecnici se l'altezza minima non supera mt. 1,30 (col massimo di mt. 0,50 sul filo interno del muro perimetrale) e l'altezza media non supera mt. 2,30.

3. I volumi tecnici si configurano come parti accessorie dell'edificio, atte a contenere gli impianti tecnologici, garantendone l'accesso. Essi devono avere stretta connessione con la funzionalità degli stessi impianti che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. I volumi tecnici sporgenti dalle coperture devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse in maniera da armonizzarsi e non costituire elemento/i estraneo/i.

4. Non si computano ai fini dell'altezza, delle distanze e del calcolo del volume qualora vengano collocati sopra il piano di copertura. Gli stessi dovranno essere collocati in posizione tale da evitare danni o molestie. L'altezza massima utile interna consentita è di 2,50 mt. salvo le maggiori altezze richieste da specifiche esigenze tecniche connesse agli impianti installati.

I volumi tecnici devono, inoltre, rispettare i seguenti criteri:

- a. l'accesso ai vani tecnici deve essere assicurato dall'esterno del nucleo abitativo;
- b. le finestre – è escluso l'utilizzo di porte-finestre – devono avere infissi idonei alla chiusura e ventilazione dei vani tecnici;
- c. se previsti sui piani copertura dei fabbricati, ai vani tecnici non possono attribuirsi aree esterne di pertinenza esclusiva né possono aprirsi su balconi, verande, porticati, zone d'ombra o logge autonome;
- d. i vani tecnici non possono essere autonomamente alienati restando inscindibile la loro pertinenzialità strumentale con l'alloggio o il fabbricato,;
- e. le maggiori altezze previste per particolari esigenze impiantistiche vanno dimostrate (schede tecniche, progetto impianto, caratteristiche terminali impianti etc.)
- f. nei vani tecnici non possono essere installati: l'impianto idrico-sanitario, televisivo, di condizionamento, telefonico, di adduzione del gas, salvo se non costituenti i terminali funzionali degli stessi.

Per il fine di cui al punto 4 si dovrà allegare al progetto apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in cui si attesta la pertinenzialità dei volumi tecnici.

Non si procederà al rilascio del Certificato di Agibilità in presenza di volumi tecnici realizzati in difformità da quanto su riportato.

5. In deroga alle prescrizioni di cui al comma precedente rientrano tra i volumi tecnici le serre solari o bioclimatiche, i cunicoli per il trasporto e la diffusione della luce naturale, i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare passiva addossati od integrati all'edificio – muri di accumulo, muri di Trombe, muri collettori, captatori di copertura – e gli ascensori esterni volti al superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici o privati esistenti alla data di entrata in vigore della L. 9 gennaio 1989 n. 13 (disposizioni ora nel DPR 380/01 artt.77-82), realizzati nel rispetto delle disposizioni della legge medesima, ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli internamente agli edifici.

6. Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge, balconi, terrazze e spazi esterni a contatto con l'edificio, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono. Tali strutture sono classificate come “volumi tecnici”.

A tutela del contesto architettonico consolidato, le serre finalizzate alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico che, ai sensi di norme presenti e sovraordinate, sono escluse dai computi relativi a parametri edilizi o urbanistici e dell'applicazione delle distanze dai confini e dai fabbricati (ferme restando le distanze minime previste dal vigente codice civile) dovranno essere oggetto di un accurato progetto di architettura tale da armonizzarne l'inserimento nei contesti e nelle loro quinte prospettive.

I progetti unitari, previsti in caso di edifici con pluralità di unità immobiliari, devono garantire la realizzazione di serre e verande con caratteristiche estetiche uniformi e coerenti con l'aspetto architettonico dell'edificio.

Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone, pertanto, all'interno, non possono essere installati impianti di riscaldamento o raffrescamento di qualsiasi tipo.

La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata attraverso un'apposita relazione tecnica del progettista o di altro tecnico abilitato, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico e si dimostri di ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive

modificazioni ed integrazioni.

La serra solare deve essere apribile ed ombreggiata (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo.

La superficie lorda della serra solare non potrà eccedere il 20% della Superficie Lorda dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.

La serra solare o bioclimatica non può essere installata sul lastrico solare o sulla copertura piana degli edifici (non assumono rilevanza le scale di accesso alla copertura e/o i volumi tecnici installati o da installare sulla copertura piana).

Non possono essere installate serre solari sulle aree facenti parte del centro storico, mentre, per quanto concerne le aree sottoposte ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., la loro installazione è subordinata all'acquisizione del preventivo parere vincolante della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

La serra solare deve, inoltre, rispettare i seguenti parametri:

- a) deve essere relativa ad ogni unità immobiliare, senza possibilità di cumulo di superfici tra più unità immobiliari;
- b) non potrà riguardare fabbricati industriali o artigianali;
- c) la sua profondità, misurata sull'ortogonale rispetto alla superficie di contatto con l'edificio, non può essere superiore a ml. 3,00;
- d) in caso di unità immobiliari sviluppate su più piani la SL, rispetto alla quale si calcola il 20%, non può superare quella di ogni singolo piano di cui si compone l'unità immobiliare;
- e) non può presentare pilastri, in c.a., muratura, acciaio, legno, ecc qualora non siano rispettate le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati;
- f) la copertura, qualora sia da realizzare, non potendosi giovare di strutture preesistenti (logge, balconi, ecc) deve essere realizzata in materiale trasparente ad eccezione delle strutture e telai portanti;

Le serre solari devono, inoltre, rispettare i seguenti criteri:

- **Orientamento:** in via preferenziale, dovrebbe essere orientata a sud per avere un buon rapporto tra esposizione e ombra.
- **Esposizione:** deve essere preferibilmente piena durante tutto l'arco del giorno, quindi compresa tra **sud-est e sud-ovest**. Nell'arco di questo range di esposizione, la serra solare garantirà il massimo apporto di calore nel periodo invernale e il minimo nel periodo estivo.
- **Tetto in vetro:** per una maggiore captazione, il tetto deve essere in vetro.
- **Tre lati vetriati:** come per ciò che riguarda il tetto, anche i lati della serra captante devono essere in vetro.
- **Materiali differenziati:** per i vetri della facciata e del tetto devono permettere irraggiamento, quelli delle fiancate (orientati a Est e Ovest) devono evitare la dispersione termica e limitare l'irraggiamento durante i mesi più caldi, soprattutto per quanto riguarda la fiancata Ovest.
- **Assenza di schermature fisse:** la serra bioclimatica non deve prevedere sistemi di ombreggiatura esterni fissi; Allo stesso tempo devono essere previsti sistemi di schermatura mobile per evitare il surriscaldamento durante il periodo estivo.
- **Finestra fuori serra:** il locale dal quale si accede alla serra deve essere dotato di almeno una finestra che dà sull'interno della struttura bioclimatica.

7. Sono fatte salve le norme di natura civilistica.

8. Sono fatti salvi gli effetti e le destinazioni d'uso previste in applicazione della L.R. 33 del 26/11/2007 riguardante "Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e

interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate” in particolare quando è consentito il recupero delle volumetrie del piano sottotetto esistente ai fini connessi con l'uso residenziale purché gli edifici interessati:

a) siano stati legittimamente realizzati alla data del 30 giugno 2013 a condizione che:

- l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;

- l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente per usi diversi da quello residenziale, deve essere stato sanato preventivamente ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e ss.mm.ii.;

- l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,40.

- In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta, la chiusura di tali spazi non è obbligatoria. Per i locali con soffitti a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento;

- Ai fini del raggiungimento dell'altezza media di cui ai punti precedenti, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, di cui al decreto del Ministro della Sanità del 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima e ai requisiti igienicosanitari principali dei locali d'abitazione), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975;

b) ricadano in zona territoriale omogenea dello strumento urbanistico generale e siano serviti dalle urbanizzazioni primarie.

c) il recupero volumetrico può essere consentito nel rispetto della sicurezza statica degli immobili e delle prescrizioni igienicosanitarie riguardanti le condizioni di agibilità.

## **INDICAZIONI SPECIFICHE**

### **Comma 3**

Rientrano, a titolo esemplificativo, tra i volumi tecnici:

-volumi per contenere impianti o loro parti e apparecchiature inerenti agli impianti idraulici, meccanici, termici, di condizionamento;

-l'extra-corsa ed i locali macchina degli ascensori;

-le centrali termiche o tecnologiche;

-i volumi per contenere i serbatoi idrici;

-i vasi di espansione dell'impianto di termosifone;

-le canne fumarie e di ventilazione;

-il vano scala ed il vano ascensore al di sopra dell'altezza dell'edificio, qualora non siano integrati all'interno di locali aventi diversa destinazione;

-le installazioni di impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici.

Non rientrano nei vani tecnici, e vanno computati ai fini della volumetria consentita, le soffitte, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, le lavanderie e simili, il sottotetto praticabile e il locale cantinato, i vani scala (con esclusione della torretta) diretti a collegare l'appartamento con la terrazza praticabile, in quanto si tratta di volume complementare a quello abitabile, il garage, la veranda chiusa, che aumenta lo spazio abitabile, né gli impianti non aventi carattere di pertinenzialità rispetto alle funzioni, abitative o lavorative, svolte all'interno dell'edificio, quali apparecchiature per stazioni radio-base, ripetitori televisivi o radiofonici, etc. Per potere essere classificato come vano tecnico il locale deve avere dimensioni proporzionali agli impianti da allocare e pertanto, nella rappresentazione grafica del layout, si dovrà dimostrare che la superficie destinata è la sommatoria delle superfici di ingombro delle apparecchiature, delle superfici di protezione o distanza dai muri o fra di essi e della superficie destinata a corsia per manutenzione. Il tutto dovrà essere supportato da idonea relazione tecnica che certifichi la necessità di ubicare all'esterno dell'abitazione o del complesso, quegli impianti, che questi sono stati calcolati e proporzionati per l'alloggio o gli alloggi da servire e, infine, che, sulla scorta della normativa tecnica di riferimento, le superfici occupate sono le minime indispensabili. Negli elaborati grafici riguardanti i locali tecnologici devono essere schematicamente rappresentati gli impianti alloggiati, al fine di consentire la verifica da parte degli uffici tecnici comunali che i locali tecnici siano proporzionati alle funzioni specifiche e non devono essere suscettibili di uso abitativo, tenuto conto della superficie, dell'altezza media nonché dell'apertura di balconi e finestre. La realizzazione di locali di dimensioni esorbitanti dai criteri suddetti, suscettibili di diversa utilizzazione, infatti, non consentirebbe di usufruire delle deroghe alle distanze ed alle altezze consentite esclusivamente ai volumi tecnici propriamente intesi (vedi comma 3).

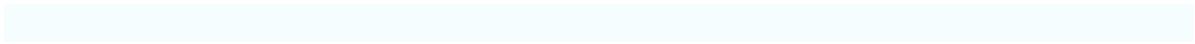
#### **Comma 4**

I volumi tecnici come definiti al comma 1, che siano collocati sopra il piano di copertura, non si computano ai fini dell'altezza, della distanza dai confini e tra fabbricati e del volume; sono fatte salve, tuttavia, le norme del codice civile e/o le altre prescrizioni di legge o regolamento, per cui la distanza minima da pareti finestrate non può essere, comunque, inferiore a m 3, e a m

1,5 dal confine di proprietà, tranne il caso di costruzioni in aderenza.

**Commi 5 e 6**

In deroga alla prescrizione di essere posti al di sopra della copertura dell'edificio al fine di essere esclusi dal computo del volume, sono considerate volumi tecnici alcune strutture particolari, anche se addossate all'esterno dell'edificio (o se sono ricomprese all'interno). Pertanto, tali strutture non vengono considerate nel computo del volume, tuttavia, devono essere considerate ai fini della distanza tra edifici e/o dai confini, salvo quelle che usufruiscono di specifiche deroghe di legge (es: ascensori esterni volti al superamento delle barriere architettoniche che possono usufruire, nei casi e nel rispetto delle condizioni previste, delle deroghe di cui all'art. 3 della L. 13/1989).



**Art. xx - impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in edifici residenziali e non.**

A decorrere dal 1° gennaio 2009, è obbligatorio prevedere:

- a) per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 chilowatt (KW) per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.
- b) Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 KW.

*(rif. Art. 1 comma 3, legge regionale n. 3 del 2009)*

c) **Art. xx-bis - Infrastrutture elettriche per la ricarica auto in edifici non residenziali.**

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, deve essere obbligatoriamente prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel presente regolamento.

*(rif. Art. 4 comma 1-ter introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012)*

**Art. xx-ter. Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici**

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia siano presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

2. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10 del DPR 380/2001. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

3. Gli edifici equipaggiati in conformità al presente articolo possono beneficiare, ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile, dell'etichetta volontaria e non vincolante di "edificio predisposto alla banda larga". Tale etichetta è rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del regolamento di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2 e 64-100/1, 2 e 3.

*(rif. DPR 380 del 06/06/2001 Art. 135-bis introdotto dall'art. 6-ter, comma 2, legge n. 164 del 2014)*