



COMUNE DI PISA  
COMUNE DI CALCI  
COMUNE DI CASCINA  
COMUNE DI S.GIULIANO TERME  
COMUNE DI VECCHIANO  
COMUNE DI VICOPISANO

# REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO

TESTO COORDINATO

Approvato con Del. C.C. n. 47 del 27/09/2012

(Adeguamento all'art. 153 della L.R. 65 del 10/11/2014

Entrata in vigore del Regolamento Regionale n. 64/R del 11/11/2013)

Modificato con Del. C.C. n. 68 del 30/09/2016

**N.B. l'Allegato B è sostituito dal Regolamento Regionale n. 64/R del 11/11/2013.**

## **INDICE**

### **TITOLO I**

#### **Norme per la redazione e presentazione dei progetti**

##### **Capo I - Disposizioni generali**

- Art. 1– Ambito di applicazione e allegati
- Art. 2 - Conferenza dei servizi permanente
- Art. 3 - Commissione per il Paesaggio
- Art. 4 - Applicazione delle definizioni e dei parametri

##### **Capo II – Disposizioni sui titoli abilitativi**

- Art. 5 - Soggetti legittimati
- Art. 6 - Titoli abilitativi: contenuti e modulistica.
- Art. 7 - Presentazione delle pratiche edilizie
- Art. 8 - Rilascio e ritiro del Permesso di Costruire
- Art. 9 - Trasferimento del titolo
- Art. 10 - Segnalazione Certificata Inizio Attività
- Art. 11 - Attività edilizia libera
- Art. 12 - Altri interventi
- Art. 13 - Interventi urgenti e conseguenti a ordinanze

##### **Capo III – Disposizioni su interventi specifici**

- Art. 14 - Manufatti a carattere temporaneo
- Art. 15 - Manufatti a carattere stagionale per destinazioni non residenziali
- Art. 16 - Demolizione e fedele ricostruzione
- Art. 17 - Addizioni funzionali
- Art. 18 - Progetto Unitario

### **TITOLO II**

#### **Requisiti e Caratteristiche delle Costruzioni**

##### **Capo I - Disposizioni generali**

- Art. 19 - Principi generali
- Art. 20 - Idoneità di suolo e sottosuolo
- Art. 21 - Caratteristiche del lotto
- Art. 22 - Ubicazione, orientamento e quote altimetriche

##### **Capo II – Modalità costruttive e requisiti tecnici**

- Art. 23 - Distanze
- Art. 24 - Requisiti strutturali e impiantistici
- Art. 25 - Collegamento alle reti tecnologiche
- Art. 26 - Dotazioni degli spazi a verde e dei posti auto
- Art. 27 - Requisiti termici e acustici
- Art. 28 - Requisiti tecnici degli edifici
- Art. 29 - Disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche
- Art. 30 - Scarichi, emissioni
- Art. 31 - Requisiti di sicurezza

##### **Capo III - Decoro degli edifici e disposizioni per l' ornato**

- Art. 32 - Finalità e campo di applicazione
- Art. 33 - Coperture

- Art. 34 - Abbaini e lucernari
- Art. 35 - Installazione di antenne e parabole
- Art. 36 - Facciate
- Art. 37 - Canne fumarie e prese d'aria
- Art. 38 - Impianti tecnologici – generalità
- Art. 39 - Impianti di condizionamento e pompe di calore
- Art. 40 - Contatori
- Art. 41 - Tende
- Art. 42 - Infissi
- Art. 43 - Apposizione di indicatori di pubblico interesse
- Art. 44 - Altri elementi in facciata
- Art. 45 - Interventi per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili
- Art. 46 - Tinteggiatura
- Art. 47 - Aree esterne ai fabbricati
- Art. 48 - Aree scoperte nei centri storici
- Art. 49 - Superficie permeabile
- Art. 50 - Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici
- Art. 51- Altri manufatti di arredo delle aree pertinenziali degli edifici privi di rilevanza urbanistico-edilizia
- Art. 52 - Piscine pertinenziali
- Art. 53 - Alberature e indice di piantumazione
- Art. 54 - Recinzioni
- Art. 55 - Spazi destinati ai raccoglitori per la raccolta dei rifiuti
- Art. 56 – Obblighi di manutenzione

### **TITOLO III EDILIZIA SOSTENIBILE**

#### **Capo I - Linee guida e disposizioni generali**

- Art. 57 - Interventi finalizzati all'edilizia sostenibile
- Art. 58 - Progettazione degli interventi
- Art. 59 - Prestazioni energetiche e deroghe urbanistiche
- Art. 60 - Involucro edilizio
- Art. 61 - Impianti
- Art. 62 - Fonti rinnovabili
- Art. 63 - Risparmio idrico

### **TITOLO IV ELEMENTI COMPLEMENTARI E D'ARREDO**

#### **Capo I - Disposizioni generali**

- Art. 64 – Ambito di applicazione
- Art. 65 – Norme di carattere generale

#### **Capo II - Indicatori di attività**

- Art. 66 - Insegne
- Art. 67 - Marchi
- Art. 68 - Targhe e altri mezzi pubblicitari
- Art. 69 - Bacheche

#### **Capo III - Altre disposizioni**

- Art. 70 - Vetrine e infissi

- Art. 71 - Arredi privati per pubblici esercizi
- Art. 72 - Coperture stagionali per pubblici esercizi
- Art. 73 - Edicole, chioschi e distributori
- Art. 74 - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

## **TITOLO V**

### **Esecuzione dei Lavori**

#### **Capo I - Adempimenti preliminari**

- Art. 75 - Impianto e organizzazione dei cantieri
- Art. 76 - Comunicazione di inizio dei lavori per interventi soggetti a permesso di costruire
- Art. 77 - Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico
- Art. 78 - Cartellonistica di cantiere
- Art. 79 - Pubblicità

#### **Capo II - Conduzione dei lavori**

- Art. 80 - Prescrizioni generali
- Art. 81 - Incolumità pubblica
- Art. 82 - Visite di controllo
- Art. 83 - Disposizioni sulla produzione e riutilizzo di terre e rocce da scavo

#### **Capo III – Ultimazione delle opere**

- Art. 84 - Disposizioni generali
- Art. 85 - Tolleranze dimensionali delle costruzioni

## **TITOLO VI**

### **Disposizioni Finali**

- Articolo 86 - Norme finali e transitorie

# TITOLO I

## Norme per la redazione e presentazione dei progetti

### Capo I Disposizioni generali

#### **Art. 1 – Ambito di applicazione e allegati**

1. Il Regolamento Edilizio Unificato, di seguito indicato con la sigla R.E.U., ha per oggetto la disciplina delle opere edilizie e le procedure di intervento necessarie per realizzarle, che interessano i territori dei Comuni di Pisa, Calci, Cascina, San Giuliano Terme, Vecchiano e Vicopisano;
2. Ai fini dell'applicazione del R.E.U. si definisce:
  - a) opera edilizia il risultato di un'attività di costruzione e/o di modificazione fisica e/o funzionale relativa a qualsiasi immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura);
  - b) procedura di intervento la successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente ed in modo organizzato, finalizzata alla costruzione e/o modificazione fisica e/o funzionale dell'immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura);
3. Gli atti di governo del territorio, la legislazione statale e regionale nonché le disposizioni di cui al successivo comma 4 lett. a. prevalgono, in caso di discordanza, sul presente R.E.U.; sono altresì prevalenti sul presente REU i pareri/autorizzazioni degli Enti previsti ai sensi e nei limiti di legge per quanto di loro competenza;
4. Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente R.E.U.:
  - a) l'allegato A – Disposizioni contenenti ulteriori normative diversificate in rapporto alle specificità dei singoli Comuni;
  - b) ~~l'allegato B~~ – le definizioni ~~di cui all'art. 4 del presente R.E.U.~~ (vedi Regolamento Regionale 64/R del 11/11/2013)
5. Gli uffici comunali, su proposta della Conferenza permanente di cui all'art. 2, adottano modulistica unificata contenente l'elenco dei documenti da allegare. Fino all'adozione della modulistica di cui sopra dovrà utilizzarsi quella attualmente in vigore.

#### **Art. 2 - Conferenza dei servizi permanente**

1. Le Amministrazioni comunali facenti parte dell'Area Pisana di cui all'art. 1 c.1, allo scopo di semplificare i procedimenti e di garantire l'uniformità di applicazione del presente R.E.U., disciplinano i rapporti tra i vari Comuni dell'area istituendo una conferenza dei servizi permanente per lo svolgimento delle seguenti attività:
  - a) formulazione di pareri circa l'interpretazione delle norme contenute nel R.E.U., anche su richiesta di soggetti privati;
  - b) aggiornamento su specifiche tematiche riguardanti l'intera area Pisana;
  - c) definizione della disciplina destinata a regolare i rapporti tra i comuni aderenti e gli enti terzi coinvolti nella definizione di procedimenti urbanistici e/o edilizi.

La commissione, costituita da almeno un funzionario-tecnico dell'ufficio competente di ciascuno Comune o suo delegato, svolge esclusivamente funzioni di interpretazione normativa, con esclusione quindi di attività istruttorie o valutative riferite a singoli progetti.

#### **Art. 3 – Commissione per il Paesaggio**

1. In conformità a quanto previsto nell'art. 87, comma 1 e 2 LR 1/2005 i Comuni aderenti istituiranno una commissione unificata per il paesaggio in forma associata. Ai fini della semplificazione e snellimento dei procedimenti, la Commissione potrà configurarsi come conferenza dei servizi, con partecipazione della Soprintendenza. Fino all'istituzione di tale commissione, continuano ad operare le singole Commissioni per il Paesaggio.

#### **Art. 4 - Applicazione delle definizioni e dei parametri**

- c) Nel rispetto di quanto previsto all'art. 1 comma 3 fino all'entrata in vigore del Regolamento di attuazione dell'art. 144 della L.R. 1/2005 per la valutazione, il controllo e la verifica dei progetti, degli interventi e delle opere edilizie, si fa riferimento alle definizioni contenute ~~nell'allegato "B" (vedi Regolamento Regionale 64/R del 11/11/2013) del presente regolamento;~~
1. L'Amministrazione comunale farà ricorso alle definizioni di cui al comma 1 del presente articolo nella redazione di strumenti della pianificazione territoriali, atti di governo del territorio e altri regolamenti di settore interagenti con l'attività edilizia.

### **Capo II Disposizioni sui titoli abilitativi**

#### **Art. 5 – Soggetti legittimati**

1. Il proprietario, o chi dimostri di avere un rapporto giuridico qualificato con il bene, ha titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie fatti salvi i diritti dei terzi;
2. La titolarità deve essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà indicante gli estremi del titolo;
3. In luogo del Titolare la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare o qualunque altro soggetto ne abbia titolo in base a negozio giuridico di diritto privato;
4. In caso di opere di interesse condominiale è soggetto avente titolo all'abilitazione:
  - a) l'Amministratore munito di verbale dell'assemblea condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento;
  - b) il singolo condomino che dimostri il consenso di tutti i condomini alla realizzazione delle opere.

#### **Art. 6 –Titoli abilitativi: contenuti e modulistica**

1. La richiesta del titolo abilitativo è rivolta all'Amministrazione Comunale in conformità con i relativi modelli contenenti generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente;
2. La richiesta del titolo abilitativo deve contenere l'indicazione del progettista e, nel caso di più progettisti, di quello che svolge la funzione di coordinatore referente per l'intera opera, ferme restando le responsabilità dei singoli;
3. Unitamente alla richiesta devono essere prodotti i documenti e gli elaborati di progetto descritti nella modulistica unificata;
4. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti;
5. Gli elaborati di progetto devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del titolare e la firma ed il timbro professionale, in originale, del progettista o dei progettisti in possesso di titolo abilitativo idoneo alla specifica progettazione in conformità alla normativa vigente in materia di competenze professionali, individuando, quando necessario, il coordinatore referente per l'intera opera.
6. Gli allegati grafici dovranno essere prodotti anche in formato digitale in conformità alle disposizioni impartite dagli uffici comunali.

#### **Art. 7 – Presentazione delle pratiche edilizie**

1. Il servizio preposto alla ricezione delle pratiche edilizie verifica, ai fini dell'acquisizione agli atti, la completezza della documentazione allegata in riferimento a quanto indicato nella modulistica unificata;

2. Nel caso in cui la pratica edilizia sia completa di tutta la documentazione viene dato l'avvio al procedimento comunicando al richiedente, o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile dello stesso;
3. Per le pratiche edilizie carenti di alcuni dei documenti e/o elaborati prescritti viene data apposita comunicazione al richiedente, o ad un suo delegato, contenente l'elenco della documentazione mancante.
4. La presentazione potrà avvenire per via telematica conformemente alle fattispecie previste dalle disposizioni di legge vigenti in materia e da eventuali regolamenti comunali ( e.g. firma digitale).

#### **Art. 8 – Rilascio e ritiro del Permesso di Costruire**

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato con allegata una copia degli elaborati di progetto approvati;
2. Il Permesso di Costruire può contenere:
  - a) prescrizioni volte ad assicurare il rispetto di disposizioni vigenti nonché relative alla conduzione dei lavori;
  - b) esplicita prescrizione che imponga al titolare, prima dell'inizio dei lavori stessi, la richiesta di una visita di controllo per le verifiche dei tracciati e delle quote planimetriche ed altimetriche;
3. Il Permesso di Costruire deve essere ritirato, previo pagamento dei contributi, se dovuti, entro quarantacinque giorni dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio, decorsi i quali trovano applicazione le sanzioni per omesso o ritardato versamento;
4. Dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire decorre il termine di un anno per l'inizio dei lavori;
5. Nel caso di opere di interesse pubblico legate a particolari motivi d'urgenza, il Permesso di Costruire può, motivandone le ragioni, indicare termini più brevi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

#### **Art. 9 – Trasferimento del titolo**

1. Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare purché ne abbiano i requisiti previsti dall'art. 5 del presente regolamento. A tal fine gli stessi devono richiedere il cambio di intestazione allegando copia del documento comprovante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, oppure autocertificazione degli estremi del documento stesso e della sua registrazione e trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari;
2. Il trasferimento descritto dal presente articolo si configura come semplice volturazione e non comporta alcuna altra modifica del titolo edilizio. L'Amministrazione comunale comunica al richiedente l'avvenuta volturazione.

#### **Art. 10 – Segnalazione Certificata Inizio Attività**

1. Fermo restando quanto stabilito dalla L.R. 1/05, è facoltà del Comune procedere alle verifiche di merito della documentazione di cui all'art. 84 della medesima legge attraverso controlli eseguiti a campione.

#### **Art. 11 – Attività edilizia libera**

1. Gli interventi di edilizia libera definiti dalle leggi vigenti sono soggetti al rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, sia al momento della comunicazione, ove prevista, sia al momento della realizzazione delle opere. Per gli interventi soggetti a comunicazione preventiva, è necessario comunicare la data della fine dei lavori.
2. Sono soggetti alla comunicazione di cui al presente articolo gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, disciplinati dal presente REU.
3. Non sono invece soggetti ad alcuna comunicazione i manufatti di arredo delle aree pertinenziali degli edifici privi di rilevanza urbanistico – edilizia, disciplinati dal presente REU.

### **Art. 12 – Altri interventi**

1. Fatte salve diverse disposizioni normative i seguenti interventi sono soggetti al deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività prevista dall'art. 19 della Legge 241/90, è comunque prescritto il rispetto del Codice dei Beni Culturali e delle altre disposizioni di legge e del presente regolamento:
  - a) taglio delle piante;
  - b) tende;
  - c) insegne, cartelli e targhe;
  - d) pozzi;
  - e) manufatti a carattere stagionale.

### **Art. 13 – Interventi urgenti e conseguenti a ordinanze**

1. Gli interventi strettamente necessari ad eliminare il pericolo imminente di danno grave a persone o cose possono essere eseguiti sotto la diretta responsabilità del proprietario o dell'avente titolo. Questi interventi devono essere comunicati tempestivamente all'Amministrazione Comunale, anche a mezzo telegramma, fax o posta elettronica certificata;
2. Il proprietario o l'avente titolo, entro quindici giorni dalla comunicazione prevista dal comma 1 del presente articolo, provvede a trasmettere una relazione sottoscritta da professionista abilitato, corredata da idonea documentazione fotografica, contenente la descrizione sommaria dell'intervento di messa in sicurezza eseguito;
3. Non è richiesto alcun titolo abilitativo edilizio per le opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti, limitatamente alle opere ingiunte.

## **Capo III**

### **Disposizioni su interventi specifici**

### **Art. 14 – Manufatti a carattere temporaneo**

1. Si definiscono manufatti a carattere temporaneo le costruzioni, facilmente rimuovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee e che non comportano modificazioni permanenti dei luoghi in cui si collocano.
2. I manufatti a carattere temporaneo:
  - a) devono essere realizzati con materiali decorosi appropriati al contesto nel quale sono inseriti e adeguatamente mantenuti;
  - b) possono rimanere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, comunque non superiore a 90 giorni, trascorso il quale devono essere rimossi;
3. Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica ai locali di deposito per lo stoccaggio di arredi o locali necessari al proseguo di attività già in essere, quando connessi a titoli abilitativi o ad Ordinanze urgenti. In questi casi possono essere mantenuti per tutta la durata dei lavori;
4. Chiunque intenda installare manufatti a carattere temporaneo deve presentare:
  - a) dichiarazione di impegno alla rimozione del manufatto ed al ripristino dell'originario stato dei luoghi;
  - b) perizia di stima sull'entità degli interventi necessari alle operazioni di cui alla precedente lettera a) e sul loro costo;
  - c) polizza fidejussoria di validità pari al periodo di installazione del manufatto, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di cui alla precedente lettera a), per un importo pari alla perizia di cui alla precedente lettera b) incrementata del 30%. Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dall'Amministrazione Comunale su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario stato dei luoghi;

5. I manufatti temporanei regolarmente autorizzati in base alla disciplina precedente l'entrata in vigore del presente R.E.U. conservano il relativo regime normativo e procedimentale;
6. I manufatti temporanei che non siano rimossi entro i termini di cui ai precedenti commi sono da considerarsi abusivi e soggetti al conseguente regime sanzionatorio ai sensi di legge. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nel provvedimento sanzionatorio, è escussa la fideiussione prestata.
7. L'installazione di manufatti legati ad eventi collettivi quali, a titolo esemplificativo, fiere, feste patronali, manifestazioni politiche, esposizioni ecc non è soggetta alle disposizioni di cui al precedente comma 4 lett. b) e c), purché di durata inferiore a gg. 30.

#### **Art. 15 – Manufatti a carattere stagionale per destinazioni non residenziali**

1. I manufatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale, ove non espressamente vietati dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti di governo del territorio, devono essere realizzati in maniera da garantire un'agevole rimozione e possedere i requisiti di agibilità previsti dalla normativa vigente;
2. E' ammesso un periodo di mantenimento, comprensivo anche del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle opere e alla rimessa in pristino delle aree, non superiore a 240 giorni nell'arco dell'anno solare compresi i tempi necessari per il montaggio e lo smontaggio. L'Amministrazione Comunale, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può disporre la rimozione anticipata delle opere;
3. Chiunque intenda installare manufatti a carattere stagionale deve presentare, unitamente alla SCIA di cui all'art. 12, quanto previsto all'art. 14 comma 4;
4. E' altresì consentito di installare più volte detti manufatti, in un arco di tempo non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali e di decoro; oltre detto periodo, l'installazione è subordinata a nuova SCIA di cui all'art. 12 e la polizza fideiussoria dovrà garantire l'intera durata dell'installazione;
5. I manufatti a carattere stagionale che non siano rimossi entro i termini di cui ai precedenti commi sono da considerarsi abusivi e soggetti al conseguente regime sanzionatorio ai sensi di legge. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nel provvedimento sanzionatorio, è escussa la fideiussione prestata.

#### **Art. 16 - Demolizione e fedele ricostruzione**

1. È da considerarsi demolizione con fedele ricostruzione degli edifici la ricostruzione del fabbricato realizzata anche con materiali diversi da quelli originari, nella stessa collocazione e con la stessa sagoma e ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché gli extraspessori derivanti dall'adeguamento alle norme per il contenimento energetico;
2. È ammissibile la contestuale modifica dei prospetti e/o la modifica della destinazione d'uso.

#### **Art. 17 - Addizioni funzionali**

1. Ai fini dell'applicazione dell'art. 79 comma 2 lett. d) p. 3 della L.R.T. 1/2005 si intende addizione funzionale ogni nuovo elemento purché correlato all'organismo edilizio esistente, eventualmente anche consistente in volumi accessori costituenti pertinenze edilizie;
2. L'addizione funzionale dovrà comunque costituire un accrescimento organico dell'edificio esistente nel rispetto dei caratteri compositivi tipologici esistenti e non potrà essere costituita da manufatti a se stanti.

#### **Art. 18 – Progetto Unitario**

1. Il Progetto Unitario, qualora non prescritto dal regolamento urbanistico, può essere uno strumento non avente natura urbanistica e relativo alle sole modalità costruttive, all'ornato, al decoro e arredo pubblico, all'estetica, agli aspetti di igiene e sicurezza. Il progetto unitario può essere uno

strumento di coordinamento degli interventi edilizi, infrastrutturali, ambientali e di arredo urbano, da attuare attraverso successivi titoli abilitativi, ove occorra, convenzionati.

Il progetto unitario può essere usato nei seguenti casi:

- a) non sia necessaria la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo;
  - b) sia previsto dagli strumenti urbanistici
  - c) sia previsto dal REU alle condizioni e nei limiti del presente comma
2. Il Progetto Unitario evidenzia tutte le relazioni (formali, funzionali, fruttive, paesaggistiche e ambientali) di un determinato intervento sul singolo complesso immobiliare e nel contesto dell'organismo architettonico o del tessuto urbano di cui esso fa parte;
  3. Il Progetto Unitario, di iniziativa pubblica o privata, è approvato, salvo diverse disposizioni contenute negli atti di governo del territorio, a seguito di espressione di parere favorevole da parte dei servizi comunali interessati e degli Enti competenti con provvedimento del dirigente competente. I relativi elaborati hanno natura prescrittiva e sono vincolanti per la presentazione dei singoli progetti;
  4. Il rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle trasformazioni degli immobili soggetti a Progetto Unitario è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo con il quale i proprietari del complesso immobiliare si impegnano, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, a rispettare gli obblighi inerenti l'attuazione degli interventi, ivi compresa, se richiesta, la fideiussione;
  5. L'Amministrazione Comunale, per ambiti urbani unitari (a titolo esemplificativo: vie o porzioni significative di vie, piazze, larghi) o comunque per parti urbane morfologicamente omogenee, può elaborare un progetto di sistemazione integrata e stabilire gli interventi di competenza dei vari soggetti pubblici e privati titolari delle attrezzature stesse allo scopo di coordinare l'inserimento delle varie attrezzature dell'ambiente urbano. Tali progetti potranno riguardare anche il riassetto delle pavimentazioni stradali ed il restauro delle facciate;
  6. I progetti di cui al comma 5 del presente articolo possono essere promossi anche da associazioni di categoria o associazioni temporanee di privati; quando il progetto unitario non interessa gli aspetti di cui al comma 1 può essere prescritto solo dagli strumenti urbanistici;
  7. Per i progetti unitari è consentita la deroga agli articoli 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, del presente regolamento in tal caso previa presa d'atto della giunta comunale.

## **TITOLO II**

### **Requisiti e Caratteristiche delle Costruzioni**

#### **Capo I**

##### **Disposizioni generali**

#### **Art. 19 – Principi generali**

1. Tutti gli immobili devono rispondere ai requisiti tecnici di cui al presente titolo, prescindendo dalle specifiche qualità e modalità di esercizio delle attività ivi insediate o insediabili;
2. Le varie componenti dell'opera dovranno contribuire al raggiungimento dei requisiti di funzionalità, qualità edilizia, igiene e sicurezza. Il soddisfacimento di detti requisiti è condizione necessaria per l'ammissibilità dell'intervento;
3. Nel caso di interventi edilizi sull'edificato esistente, anche limitati a porzioni degli immobili ovvero a singole componenti funzionali o impiantistiche, dovranno essere previste le relative opere di adeguamento alle presenti disposizioni per la parte interessata dall'intervento;
4. La disposizione di cui al comma precedente può essere derogata in caso di oggettiva comprovata impossibilità e purché non siano peggiorati i livelli di prestazione esistenti.

#### **Art. 20 – Idoneità di suolo e sottosuolo**

1. Le attività comportanti interazioni significative in termini meccanici, fisici e chimici con il terreno sono precedute da valutazioni preventive degli effetti indotti dall'opera in progetto, con indicazione delle eventuali misure di mitigazione degli effetti indesiderati, fermi restando gli accertamenti geologico-geotecnici prescritti dalle vigenti normative;
2. Prima di realizzare opere di qualsiasi natura su terreni che siano stati interessati da attività artigianali o industriali, dal deposito di materiali, prodotti, residui di lavorazioni, rifiuti o materiali insalubri, il sito interessato, nei casi prescritti dalla legge, deve essere bonificato secondo le norme vigenti in materia;
3. È necessario procedere preventivamente alla messa in sicurezza idraulica dell'area nel caso il terreno sia soggetto all'invasione di acque superficiali o acque sotterranee causate dall'elevazione della falda.

#### **Art. 21 – Caratteristiche del lotto**

1. I lotti edificabili di primo impianto definiti dai Piani Attuativi saranno di norma di forma regolare e provvisti di accesso carrabile diretto da strada pubblica o privata di conformazione e dimensioni adeguate. Il disegno dei lotti dovrà risultare comunque congruente alla trama urbana del contesto, adeguandosi alle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti che dovranno essere implementate e valorizzate minimizzando quindi nuovi impegni di suolo e perseguendo obiettivi di reintegro della naturalità dei luoghi, di elevazione della qualità urbana e più in generale delle prestazioni complessive degli insediamenti; le stesse disposizioni si applicano, nei limiti del possibile, anche agli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
2. I lotti sui quali insistono complessi edilizi interessati da interventi di restauro o ristrutturazione edilizia cui consegua un incremento di carico urbanistico dovranno comunque essere migliorati in termini funzionali e prestazionali secondo le indicazioni di cui al precedente comma;
3. Gli accessi carrabili ai singoli lotti, nel rispetto delle norme del Codice della Strada, dovranno essere concepiti in funzione della dimensione e tipologia dell'insediamento assicurando soddisfacenti condizioni di visibilità e sicurezza. Gli innesti con la viabilità pubblica e le intersezioni con le percorrenze pedonali e ciclabili, da eseguirsi di norma in piano, dovranno assicurare lo scambio agevole dei veicoli in ingresso ed in uscita e le condizioni di sicurezza dei pedoni e dei ciclisti e tenere conto della presenza dei relativi percorsi. Le percorrenze e gli accessi pedonali dovranno essere, ove possibile, differenziati e totalmente indipendenti, anche in termini localizzativi, rispetto a quelle veicolari.

### **Art. 22 – Ubicazione, orientamento, quote altimetriche**

1. La collocazione del fabbricato sul lotto di pertinenza dovrà risultare congruente con il disegno del tessuto urbano esistente, in particolare per quanto attiene gli allineamenti e le altimetrie; dovrà inoltre risultare congrua con la previsione degli spazi di parcheggio previsti all'interno del lotto che dovranno essere localizzati e organizzati in modo da evitare manovre di retromarcia da e verso gli spazi pubblici. Nel caso di posti auto realizzati ai margini della carreggiata su aree private ricavate dall'arretramento delle recinzioni dai fronti strada, la manovra dovrà avvenire preferibilmente entro la linea che delimita la banchina o, diversamente, solo in condizioni di piena visibilità;
2. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica l'orientamento e la conformazione dei fabbricati devono massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare in relazione all'uso delle fonti rinnovabili di energia e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 58;
3. Modifiche altimetriche del terreno dovranno evitare lo stillicidio di acque meteoriche sulla viabilità o su aree confinanti di altra proprietà;
4. Il piano del marciapiede del fabbricato non può essere sopraelevato in misura superiore a cm 20 rispetto al piano di campagna o a cm 20 rispetto al marciapiede della sede stradale pubblica o cm. 35 rispetto al piano stradale sprovvisto di marciapiede.

## **Capo II**

### **Modalità costruttive e requisiti tecnici**

#### **Art. 23 – Distanze**

1. Ai fini del rispetto delle distanze prescritte negli atti di governo del territorio, si definisce "distanza" il segmento minimo, sul piano orizzontale, congiungente il fabbricato con l'elemento (a titolo esemplificativo fabbricato, confine, strada) rispetto al quale deve essere svolta la verifica;
2. La misurazione viene effettuata tenendo conto anche di tutti gli elementi a sbalzo del fabbricato, posti a qualunque altezza e che sporgano dalla sagoma per una misura superiore a m. 1,5, con la sola esclusione dei balconi/terrazzi posti al piano terra dei fabbricati purché non eccedenti l'altezza di cm 50, nonché di quanto previsto dalle norme sull'edilizia sostenibile in materia di fonti rinnovabili e contenimento energetico;
3. La verifica delle distanze dei fabbricati viene effettuata rispetto ai confini di proprietà, alle strade pubbliche o di uso pubblico, ai fabbricati circostanti e ai limiti di zona definiti dagli atti di governo del territorio;
4. La distanza dalle strade deve essere verificata rispetto al confine stradale come definito dal Codice della Strada. Qualora nell'ambito di tessuti esistenti sia riscontrabile un allineamento prevalente è consentito, in deroga a quanto sopra e nel rispetto di quanto previsto negli atti di governo del territorio, il mantenimento del suddetto allineamento;
5. Ai fini del rispetto della distanza tra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti, due tratti contigui di parete appartenente allo stesso fronte si considerano due pareti distinte quando lo sfalsamento minimo tra i loro prolungamenti non sia inferiore a ml. 0,50;
6. Non è consentito aumentare il numero delle aperture su pareti di edifici antistanti poste tra loro a distanza inferiore di ml. 10 ma è consentito l'eventuale adeguamento o spostamento delle aperture esistenti ai fini del rispetto dei requisiti previsti dal DM 5/7/1975 e modifiche successive.

#### **Art. 24 – Requisiti strutturali e impiantistici**

1. Le fondazioni, le strutture in elevazione, l'involucro, gli orizzontamenti, la copertura e gli elementi di ripartizione interna devono assicurare solidità, durevolezza, salubrità, isolamento termico ed acustico;

2. Gli impianti devono comprendere almeno quello idrico, elettrico, nonché quello per la produzione d'acqua calda sanitaria e di riscaldamento; è ammessa deroga motivata per gli edifici ad uso artigianale, industriale e deposito in relazione al tipo di attività svolta;
3. Gli impianti idrici dovranno assicurare il risparmio dell'acqua potabile mediante sistemi di riduzione e regolazione della pressione e dispositivi di areazione del flusso. Ove le condizioni di esercizio della rete pubblica lo rendano necessario gli immobili dovranno dotarsi in forma singola o condominiale di impianto autoclave a gestione privata. Ogni unità immobiliare dovrà comunque essere provvista di un contatore; è fatto espresso divieto di derivarne nuove utenze non autorizzate;
4. Gli insediamenti artigianali e industriali che utilizzano acqua nel ciclo produttivo, dovranno essere provvisti di sistemi di depurazione delle acque reflue al fine di prevederne l'accumulo ed il riutilizzo per gli usi compatibili;
5. I nuovi insediamenti dovranno essere dotati di sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche in conformità a quanto disposto dal Titolo III del presente regolamento.

#### **Art. 25 – Collegamento alle reti tecnologiche**

1. L'allaccio alle reti tecnologiche dovrà avvenire in stretta conformità a quanto prescritto dai regolamenti degli Enti Gestori dei relativi servizi;
2. La realizzazione delle opere di allaccio alle reti dei pubblici servizi è subordinata al rispetto di tutte le norme tecniche e procedurali vigenti in materia e alla specifica autorizzazione da ottenere da parte degli enti gestori delle reti e, per quanto riguarda la manomissione del suolo pubblico, dall'ente proprietario del sedime interessato dai lavori;
3. Gli allacci provvisori a servizio dei fabbricati removibili, destinati ad attività temporanee, verranno rimossi integralmente al termine della attività. È vietato allacciare alle reti tecnologiche gli annessi rurali destinati alle attività agricole amatoriali;
4. Le trasformazioni urbanistico edilizie potenzialmente incidenti sull'efficienza e la funzionalità dei servizi erogati quali: interventi insistenti su ambiti caratterizzati da situazioni deficitarie, nuova edificazione, frazionamento, variazione della destinazione d'uso di superficie totale lorda superiore a 300 mq ovvero di edifici composti da oltre cinque unità immobiliari, sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifici pareri preventivi degli enti gestori; per interventi riguardanti superfici inferiori, il parere può essere sostituito da certificazione del progettista.

#### **Art. 26 – Dotazioni degli spazi a verde e dei posti auto**

1. Fatte salve le disposizioni degli strumenti urbanistici, nonché le specifiche norme statali o regionali di settore ove più restrittive, gli interventi edilizi sono ammissibili esclusivamente nel rispetto dei requisiti minimi di cui ai seguenti commi.
2. Nel caso di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, per gli insediamenti residenziali e direzionali, gli spazi esterni liberi da costruzioni dovranno essere allestiti a verde, con essenze autoctone, nella percentuale minima del 40% (30% per altri insediamenti) e piantumati con alberature in numero non inferiore a 1 pianta ogni 100 mq di superficie libera da costruzioni. È fatto obbligo di prevedere apposito locale, ovvero porzione di altri locali accessori, da destinare al ricovero degli attrezzi di giardinaggio. Detto locale dovrà risultare convenientemente integrato nell'edificio principale. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non potranno in alcun modo comportare un peggioramento della qualità degli spazi esterni e, ove possibile, dovranno invece prevederne il miglioramento;
3. Nel caso di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, frazionamento di unità immobiliari (con riferimento a tutte le unità risultanti) e mutamenti di destinazione d'uso in residenziale, ferma restando l'applicazione delle norme vigenti in materia di dotazione minima di spazi a parcheggio, dovranno essere comunque garantiti i seguenti posti auto:
  - a) residenziale e direzionale: due posti auto di dimensioni non inferiori a ml 2,50x 5,00 per ogni unità immobiliare; è ammesso un solo posto auto delle medesime dimensioni, nel caso di alloggio monostanza per una persona;

- b) artigianale, industriale, commerciale e turistico-ricettivo, ivi compresi agriturismo e attività ricettiva extra-alberghiera come disciplinata dalla normativa vigente almeno un posto auto di dimensioni non inferiori a ml. 2,50 x 5,00 per ogni attività;
- 4. La trasformazione delle autorimesse e dei posti auto esterni esistenti, ove consentita dagli strumenti urbanistici, è ammissibile a condizione che sia possibile reperire nuovi spazi con uguale destinazione migliorandone ove possibile dimensioni e funzionalità;
- 5. Le soluzioni progettuali dovranno dimostrare l'accessibilità e la fruibilità dei previsti posti auto;
- 6. Le aree ed i locali destinati a posti auto privati devono essere vincolati all'uso mediante atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, che ne stabilisca la natura di accessorio non separabile dalla unità immobiliare di riferimento.

#### **Art. 27 – Requisiti termici e acustici**

1. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e certificati nel rispetto dei requisiti termici ed acustici previsti dalle norme vigenti. Più in generale qualsiasi intervento edilizio dovrà perseguire criteri di miglioramento delle prestazioni acustiche e termiche dell'edificio;
2. Per quanto attiene i requisiti acustici e termici, nelle nuove costruzioni dovrà essere evitata la sovrapposizione o l'adiacenza di locali, ovvero la collocazione di impianti o attrezzature, quando da essi possono derivarne interferenze acustiche o termiche indesiderate (a titolo esemplificativo servizi igienici sovrastanti camere da letto, impianti rumorosi limitrofi a pareti o finestre di locali abitativi, vani ascensore). È fatta salva la possibilità di adottare adeguate e documentate misure di isolamento dirette ad assicurare il rispetto delle normativa di settore;
3. L'isolamento in copertura mediante coibentazione deve avvenire avendo particolare riguardo ai caratteri compositivi e architettonici del fabbricato.

#### **Art. 28 – Requisiti tecnici degli edifici**

1. Gli ambienti destinati alla permanenza di persone devono rispondere a requisiti di funzionalità e di salubrità rispetto alle specifiche attività che vi si svolgono;
2. L'altezza interna dei locali è la distanza netta tra il pavimento e il soffitto o controsoffitto misurata senza tener conto delle travi principali e delle irregolarità.

Nel caso di locali dotati di solaio o controsoffitto inclinati o irregolari, il requisito della altezza interna minima di mt. 2,70 (ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli) si intende riferito all'altezza interna media di ciascun locale, purchè l'altezza interna minima risulti non inferiore a mt. 2,20;

3. Non sono ammessi locali abitabili completamente interrati. In ogni caso i locali al piano terreno ovvero seminterrati dovranno essere provvisti di adeguate intercapedini, areate mediante almeno due coppie di bocchette opportunamente disposte e dimensionate, atte ad isolare il piano di calpestio dal terreno. Le pareti dei locali seminterrati dovranno essere altresì isolate dal terreno mediante scannafossi o altri dispositivi idonei;
4. In tutti gli interventi edilizi a carattere residenziale devono essere rispettate le disposizioni previste dal D.M. 5.7.1975. In particolare i locali devono avere un'illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso eccetto i servizi igienici, i disimpegni, i corridoi, i vani scala e i ripostigli. Per ciascun locale l'ampiezza delle finestre dev'essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie utile del locale;
5. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, senza mutamento della destinazione d'uso, quando non sia possibile per ragioni di tutela dell'immobile conseguire i requisiti richiesti dal D.M. 5.7.1975, gli interventi devono mirare, per la parte interessata, al raggiungimento delle migliori condizioni possibili in rapporto alle caratteristiche dell'immobile. Non sono in ogni caso ammessi interventi peggiorativi della situazione in atto;

6. Gli immobili dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- a) ventilazione e ricambio d'aria: devono essere assicurate adeguate condizioni di ventilazione naturale e ricambio dell'aria degli ambienti mediante la collocazione delle aperture su fronti diversi, possibilmente contrapposti. È consentito derogare alla collocazione delle aperture su fronti diversi nel caso di destinazioni non residenziali o ristrutturazioni senza frazionamento né mutamento di destinazione d'uso purché si consegua almeno il miglioramento del sistema delle aperture ponendo particolare attenzione ad ottimizzare il risultato in termini funzionali ed estetici. E' altresì consentita la deroga per le unità abitative aventi superficie utile non eccedente 45 mq., ancorché derivanti da frazionamenti e mutamento d'uso;
- b) la superficie vetrata apribile di eventuali lucernari concorrerà interamente all'illuminazione del locale e, fino ad un massimo del 50%, anche alla sua areazione. Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti;
- c) servizi igienici: tutte le unità immobiliari ad uso residenziale di nuova costituzione devono essere provviste di almeno un servizio igienico di superficie utile non inferiore a 4 mq. e lato minimo non inferiore a ml. 1,50 ovvero di superficie utile non inferiore a mq. 3,50 e lato minimo non inferiore a ml. 1,30 nel caso l'unità immobiliare sia dotata di più di un bagno (tale requisito si intende soddisfatto quando in essi è inscrivibile un quadrato di lato non inferiore a ml.1,50/1,30) completo di lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca, con pareti lavabili;
  - 1) il bagno dovrà essere sempre disimpegnato anche mediante antibagno eventualmente provvisto di lavabo e doccia. Il disimpegno non è prescritto esclusivamente nel caso di secondo bagno ad uso esclusivo di una sola camera;
  - 2) nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni urbanistiche o sostituzione edilizia, tutte le unità immobiliari ad uso residenziali devono essere provviste di almeno un bagno dotato di finestra di dimensioni minime di 0,5 mq. I bagni privi di finestre apribili dovranno essere dotati di aspirazione forzata collegata alla illuminazione e temporizzata;
  - 3) i condotti di ventilazione, sempre provvisti di dispositivi antiriflusso, convoglieranno le esalazioni sul tetto: ove ciò non risulti possibile per motivata impossibilità tecnica derivante da interventi sull'esistente, potranno essere valutate soluzioni alternative previo parere USL.
  - 4) fatte salve le disposizioni di settore vigenti, tutte le unità immobiliari diverse dal residenziale e nelle quali sia prevista la permanenza di persone, devono essere dotate di un servizio igienico comprendente almeno lavabo e wc opportunamente disimpegnato di altezza interna non inferiore a ml. 2,40. Fanno eccezione gli annessi rurali siano essi aziendali che destinati all'uso non professionale, per i quali la realizzazione di servizi igienici è vietata, salvo diverse disposizioni degli strumenti urbanistici;
- d) cucine e posti di cottura:
  - 1) tutte le unità immobiliari ad uso residenziale di nuova costituzione devono essere provviste di almeno una cucina di superficie utile non inferiore a 9 mq, dotata di finestra apribile.
  - 2) in alternativa al locale cucina possono essere realizzati posti di cottura purché collegati direttamente al locale soggiorno, quest'ultimo di almeno mq. 14,00. Il "posto di cottura" annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Le superfici aeroilluminanti dovranno essere dimensionate tenendo conto della somma della superficie utile del locale soggiorno e del posto cottura. Tutte le superfici in corrispondenza dei piani di lavoro dovranno essere lavabili;

- e) le unità immobiliari ad uso residenziale di nuova costituzione dovranno essere dotate di almeno una camera di superficie utile non inferiore a mq. 14,00; in ogni caso unità immobiliari ad uso residenziale con più di una camera da letto dovranno essere dotate almeno di una camera da letto di superficie utile non inferiore a mq. 14,00.
  - f) nelle unità immobiliari ad uso residenziale di nuova costituzione tutti i vani, ad eccezione del posto di cottura, ripostiglio e servizi igienici e camere da letto singole, devono avere lato minimo non inferiore a m. 2,50 (Tale requisito si intende soddisfatto quando in essi è inscrivibile un quadrato di lato 2,50 m); le camere da letto singole devono avere il lato minimo non inferiore a ml. 2,20 (tale requisito si intende soddisfatto quando in essi è inscrivibile un quadrato di lato ml. 2,20).
  - g) i corridoi e i disimpegni devono avere lato minimo non inferiore a mt. 1,00; ove la superficie utile di questi ultimi ecceda mq. 9,00 gli stessi dovranno essere convenientemente areati anche mediante griglie di ventilazione.
  - h) ripostigli e vani residenziali: tutte le unità immobiliari ad uso residenziale di nuova costituzione con superficie utile superiore a mq. 45,00 devono essere provviste di almeno un ripostiglio accessibile dall'interno, anche a muro, di superficie utile non inferiore a mq. 0.50 e profondità non inferiore a cm. 0,40
  - i) soppalchi: qualsiasi vano può essere soppalcato a condizione che l'altezza interna della porzione sottostante risulti non inferiore a mt. 2,40 e quella minima della porzione soprastante non inferiore a mt. 1,80. La superficie utile del soppalco non potrà eccedere 1/3 della superficie utile dell'intero vano soppalcato. La porzione di vano sottostante il soppalco, se di altezza interna inferiore a ml. 2,70, non concorre alla determinazione delle superfici utili dei locali di cui al DM 05/07/75;
  - j) minimi dimensionali per unità immobiliari non residenziali: salvo quanto previsto dagli atti di governo del territorio e dalle disposizioni di settore vigenti, tutte le unità immobiliari di nuova costituzione non destinate alla residenza dovranno avere superficie utile minima, con esclusione dei servizi igienici e degli accessori, non inferiore a mq. 15. L'altezza interna dei locali non deve essere inferiore a ml. 2,70. In caso di destinazioni commerciali l'altezza interna è elevata a ml. 3,00 quando la superficie di vendita è superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato. Restano fatte salve altezze o superfici diverse, ove ritenute comunque idonee dalla competente USL;
7. La superficie utile dell'alloggio monostanza per una persona non dovrà essere inferiore a mq. 32, comprensiva del servizio igienico e del ripostiglio della dimensione massima di mq. 1;
8. Fatte salve diverse previsioni degli atti di governo del territorio e le specifiche norme dell'edilizia residenziale pubblica, negli edifici condominiali di nuova costruzione, anche derivanti da interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica e composti da oltre 8 unità immobiliari, devono essere previsti spazi di uso comune quali a titolo esemplificativo sale di riunione, stenditoi e cantine in misura di almeno il 5% della superficie utile lorda complessiva del fabbricato con un minimo di 25mq ed un massimo di mq. 40. Detti spazi devono essere vincolati permanentemente all'uso mediante atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto e, ove espressamente previsto negli atti di governo del territorio, non incidono sui parametri urbanistici ed edilizi;
9. Per tutti i locali accessori residenziali e non, comunque destinati (garage, locali di sgombero, cantine, magazzini) e nei quali non sia prevista la permanenza continuativa di addetti, è prescritta un'altezza interna minima di ml. 2,20.

10. Nelle nuove costruzioni e nel caso di sostituzione edilizia tra pareti antistanti, dello stesso edificio e delle quali anche una soltanto finestrata, è prescritta la distanza minima di ml. 10,00. E' possibile derogare da tale prescrizione nel caso di chiostre con il lato minore non inferiore a ml. 2,00 quando vi si affacciano esclusivamente servizi igienici disimpegni scale, corridoi, vani-armadi e ripostigli.

#### **Art. 29 – Disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche**

1. La specifica normativa nazionale e regionale relativa alla eliminazione e superamento delle barriere architettoniche è da intendersi come requisito minimo prestazionale. Ove possibile, dovranno essere adottate soluzioni ulteriormente migliorative che favoriscono la fruizione garantendo un maggior confort alle persone disabili;
2. Gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche da effettuare in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità ed alle distanze previste dagli atti di governo del territorio sono ammessi anche se consistono in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
3. Le opere di cui al comma 2 sono consentite esclusivamente ove ricorrano i seguenti presupposti:
  - a) l'edificio interessato necessita di opere di adeguamento al fine di risultare fruibile da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
  - b) uno o più soggetti disabili necessitano della fruibilità dell'edificio interessato;
4. La sussistenza dei presupposti di cui al comma 3 deve essere dimostrata mediante:
  - a) elaborati tecnici che devono chiaramente evidenziare l'esistenza delle barriere architettoniche e gli interventi necessari per il loro superamento e l'impossibilità tecnica di praticare soluzioni alternative all'interno della sagoma dell'edificio;
  - b) la certificazione medica e la dichiarazione sostitutiva di cui all'art.8 della legge 13/89 (art. 81 D.P.R. 380/2001);
5. Ai fini del superamento delle barriere architettoniche si applicano le seguenti ulteriori disposizioni:
  - a) nei casi in cui il requisito di accessibilità sia richiesto per immobili soggetti a particolari vincoli imposti dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, le scelte progettuali, al fine di rendere la fruizione il più possibile ampliata, dovranno essere contenute nei pareri degli enti preposti alla tutela del vincolo;
  - b) qualsiasi intervento necessario alle esigenze dei disabili deve essere eseguito nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza;
6. Per l'apertura di nuovi esercizi di somministrazione e/o di vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande, ivi comprese le sedi dei circoli privati, con l'esclusione di quelli già oggetto di pianificazione attuativa o con titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data di approvazione del presente R.E.U., sono richiesti i seguenti requisiti aggiuntivi:
  - a) dotazione di un servizio igienico per il personale;
  - b) dotazione di un servizio igienico fruibile anche da persone con disabilità da ricavare all'interno del fondo e che sia raggiungibile mediante idonei percorsi sgombri da ostacoli di qualsiasi natura;
7. Gli interventi diversi da quelli diretti al superamento e/o eliminazione delle barriere architettoniche, finalizzati all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili mediante addizioni volumetriche in deroga agli indici di fabbricabilità, sono disciplinati dagli atti di governo del territorio;
8. Le opere di cui sopra non possono pertanto comportare la creazione di nuove unità immobiliari, anche se finalizzate al soddisfacimento delle necessità di soggetti disabili.

#### **Art. 30 – Scarichi, emissioni**

1. Gli scarichi delle acque nere e grigie devono essere convogliati obbligatoriamente entro canalizzazioni separate fino all'esterno dei fabbricati. In particolare ciascuna colonna di scarico dovrà essere provvista di sfiato sommitale e di sifone ispezionabile al piede con colonna di

ventilazione separata, prolungata a tetto. Le acque grigie saranno sempre convogliate attraverso colonne separate dalle altre acque grigie ad un pozzetto degrassatore, prima di riunirle alla rete orizzontale;

2. Gli scarichi delle acque nere e grigie provenienti dai fabbricati ricadenti negli ambiti serviti dalla fognatura pubblica devono obbligatoriamente confluire nella stessa con le modalità stabilite dall'ente gestore. In caso di assenza della fognatura o certificata impossibilità di allaccio alla fognatura pubblica, dovranno essere utilizzati i sistemi di chiarificazione, depurazione e smaltimento previsti dalle vigenti disposizioni statali, regionali o da specifici regolamenti comunali;
3. Le acque meteoriche devono essere opportunamente canalizzate e convogliate secondo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia. È vietato lo sversamento diretto degli scarichi di acque meteoriche sulla pubblica via. In caso di assenza di collettore fognario gli scarichi dovranno essere immessi in modo da recare il minor disagio possibile alla circolazione di mezzi e pedoni;
4. I fumi e le emissioni gassose in genere, derivanti dalle attività svolte negli ambienti abitativi e non, devono essere convogliati all'esterno del fabbricato mediante idonee canalizzazioni adottando, ove necessario, sistemi di intercettazione e abbattimento dei residui indesiderati nel rispetto delle vigenti specifiche normative. È vietato convogliare nella medesima canalizzazione emissioni provenienti da bagni e cucine.

#### **Art. 31 – Requisiti di sicurezza**

1. Fermo restando il rispetto delle vigenti disposizioni di legge, la costruzione di nuovi edifici e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno rispondere ai requisiti contenuti nei commi seguenti;
2. Gli accessi pedonali e carrabili dovranno di norma essere collocati in condizioni di massima sicurezza e visibilità; a partire dalla pubblica via fino all'interno dei fabbricati seguiranno un profilo altimetrico ordinato e uniforme, con percorsi il più possibile complanari, privi di ostacoli e adeguatamente illuminati. Le rampe carrabili di accesso alle autorimesse dovranno avere una pendenza non superiore al 20% e, quando a servizio di più di una autorimessa o posto auto, una larghezza minima di 3,5 ml. Qualora la rampa attesti su strada pubblica dovrà essere interposto uno spazio, in piano, di profondità pari ad almeno ml. 5 misurati dal ciglio della strada;
3. È vietato installare cancelli ed infissi di porte e finestre poste al piano terreno degli edifici con apertura verso spazi pubblici, aperti al pubblico o comunque non esclusivi; le disposizioni in materia di sicurezza che prevedono l'apertura verso l'esterno degli infissi potranno essere soddisfatte unicamente mediante arretramento del vano di passaggio. Eccettuate le gronde, tutti gli elementi degli edifici, infissi compresi, non potranno aggettare su spazi pubblici o di uso pubblico in misura superiore a 15 cm.;
4. I percorsi esterni e i marciapiedi devono essere pavimentati con materiali antiscivolo e antigelivi ed i dislivelli raccordati con scale o rampe nel rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Eventuali gradini singoli inseriti entro percorsi lineari dovranno essere resi visibili attraverso l'uso di materiali o cromatismi differenti. I parapetti ed i corrimano affacciati su dislivelli superiori a mt. 1,00 devono essere adeguatamente dimensionati in funzione della tipologia di utenza prevista;
5. Salvo disposizioni diverse degli strumenti urbanistici e delle normative di settore, ovvero comprovati motivi estetici, compositivi e strutturali, nelle unità immobiliari di nuova costituzione l'accesso agli immobili avverrà attraverso aperture di sezione non inferiore a ml. 0,80x2,10 per gli immobili residenziali e direzionali, a ml. 2,20x2,10 per le autorimesse e ml. 1,10x2,10 per le altre destinazioni d'uso;
6. Salvo particolari condizioni strutturali relative agli interventi di ristrutturazione, le scale dovranno avere sviluppo lineare, corretto rapporto tra alzata e pedata, nonché essere intervallate, ove possibile, da pianerottoli di sosta. Non è consentita la realizzazione di scale a comune, di tipologia a chiocciola o con gradini a ventaglio. Nelle scale comuni la pedata dovrà essere di almeno cm. 30

e la rampa dovrà essere interrotta al massimo ogni 15 alzate da un pianerottolo di profondità minima idonea a garantire le condizioni di sicurezza e di accesso ai disabili previste dalle disposizioni normative vigenti in materia. Le scale interne alle singole unità immobiliari che siano di collegamento tra i locali principali potranno essere anche di tipologia a chiocciola o con ventaglio, purchè sia garantita una pedata di profondità media pari ad almeno cm 28 e profondità minima di almeno cm 16. Per le scale con sviluppo lineare la pedata minima sarà di cm 28. In ogni caso la larghezza minima deve essere di cm. 90;

7. I parapetti devono presentare le seguenti caratteristiche:
  - a) altezza minima rispetto al livello di calpestio più alto non inferiore a ml. 1,00;
  - b) realizzazione con elementi non scalabili, in particolare con riferimento all'utenza infantile;
  - c) disegno inattraversabile da una sfera di 10 cm di diametro;
  - d) dimensionamento strutturale adeguato alle sollecitazioni derivanti dallo specifico utilizzo;
8. Tutti gli elementi accessori e di corredo degli edifici o degli spazi esterni quali a titolo esemplificativo comignoli, canne fumarie, pensiline, tende, gazebo, pergolati, insegne, devono essere dimensionati, costruiti e ancorati in modo da resistere alle sollecitazioni derivanti dalle loro condizioni di esercizio nonché dagli eventi atmosferici, anche violenti;
9. Tutti gli edifici devono essere tenuti in piena efficienza, ivi comprese le parti impiantistiche, in modo da garantire la pubblica e privata incolumità. Con propria ordinanza contingibile ed urgente il Sindaco ordina il ripristino delle condizioni di sicurezza dei fabbricati.

### **Capo III**

#### **Decoro degli edifici e disposizioni per l'ornato**

##### **Art. 32 – Finalità e campo di applicazione**

1. Il presente Capo, fatto salvo quanto diversamente contenuto negli atti di governo del territorio, definisce la disciplina finalizzata alla qualificazione delle componenti dell'arredo urbano costituiti da:
  - a) gli elementi per il decoro e la qualificazione esteriore del tessuto insediativo con particolare riferimento ai prospetti degli edifici e alle relative aree di pertinenza;
  - b) le alberature, le aiuole, e tutte le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza o prossime alla sede stradale;
  - c) le attrezzature ecologiche per la raccolta dei rifiuti;
  - d) le insegne commerciali e la segnaletica di informazione o indicazione;
  - e) le opere di arredo urbano utili alle fruizioni delle strade, delle piazze, degli spazi pubblici o di uso pubblico da parte di veicoli e pedoni.

##### **Art. 33 - Coperture**

1. Nelle coperture a tetto la pendenza delle falde non deve essere superiore al 33%. Le falde di copertura devono essere orientate secondo i canoni classici di composizione architettonica e, in caso di copertura a capanna, secondo la dimensione minore in pianta;
2. È consentita la trasformazione di coperture piane in tetti verdi o in coperture a tetto, nel rispetto di quanto stabilito dal precedente comma, senza aumentare l'altezza dell'edificio;
3. I manti di copertura originari e tipici della tradizione costituiti da elementi in coppi e embrici dovranno essere mantenuti e conservati. Nel caso di interventi di manutenzione di tali manti di copertura è obbligatorio il riutilizzo degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile ovvero mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili;

4. Nel centro storico e per gli edifici classificati di interesse storico ricadenti in altre zone è vietato alterare la conformazione della copertura, sono perciò vietati interventi di:
- a) realizzazione di terrazze ottenute con l'eliminazione di una porzione della copertura;
  - b) variazione delle caratteristiche strutturali ed architettoniche delle gronde, cornicioni sottogronda, aggetto frontale e laterale, quando questi siano di tipo tradizionale o comunque corrispondenti alle caratteristiche originali o storicizzate dell'edificio.

La presente disposizione può essere derogata per gli edifici non vincolati ai sensi del codice dei beni culturali esclusivamente con progetti unitari, se previsti e normati dal regolamento urbanistico, estesi all'intera area della zona/comparto urbanistico nel quale l'immobile è ricompreso e purchè sia comunque dimostrata la tutela dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio e dell'intero insediamento.

#### **Art. 34 - Abbaini e lucernari**

1. Nella realizzazione degli abbaini e lucernari deve prevalere su ogni altro criterio di giudizio il corretto inserimento architettonico sia in relazione alla tipologia del fabbricato che a quella della copertura. Devono essere in ogni caso rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) i locali sottotetto siano legittimamente abitati, abitabili o sia possibile renderli abitabili;
  - b) nel caso di sottotetti non abitabili è ammessa la realizzazione di un solo lucernario per ogni unità immobiliare;
  - c) non è ammessa la realizzazione di lucernari non integrati nella copertura. Fa eccezione la realizzazione di lucernari fissi o apribili destinati esclusivamente ad illuminare ed arieggiare i vani scala, purché realizzati con tipologie e materiali congrui con la tipologia architettonica della copertura e dell'edificio; in questo caso la loro copertura può svolgersi su piani anche non paralleli alle falde del tetto;
  - d) i vetri dovranno essere del tipo antiriflesso;
  - e) la larghezza massima esterna degli abbaini non dovrà superare ml. 1,00 e il dislivello massimo esterno dal piano di falda di copertura all'intradosso di copertura dell'abbaino non dovrà superare ml. 1,50;
  - f) è consentito un solo abbaino per unità immobiliare. In caso di edifici con più unità immobiliari dovrà essere concordata una soluzione progettuale unitaria. Non sono in ogni caso ammesse persiane;
  - g) siano posizionati il più possibile lontano dalla linea di gronda.
2. Per gli abbaini esistenti nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferiti a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo;
3. Nel centro storico gli abbaini debbono essere obbligatoriamente muniti di infisso.

#### **Art. 35 - Installazione di antenne e parabole**

1. Il montaggio degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari si deve ispirare ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico dell'edificio e dell'ambito territoriale in cui è inserito;
2. Le antenne e parabole debbono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti gli spazi pubblici o di uso pubblico;
3. Saranno preferite collocazioni alternative (a titolo esemplificativo in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dagli spazi pubblici o di uso pubblico;
4. Sono vietate le installazioni sulle facciate che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico;
5. Tutti gli immobili composti da più unità abitative devono avvalersi di impianti centralizzati;
6. Per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria che interessino l'intera copertura e/o l'intera facciata è prescritta la conformazione di antenne e parabole alle prescrizioni del presente Regolamento, ivi compreso l'obbligo per i condomini di procedere alla loro centralizzazione ai sensi del precedente comma 5;

7. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno presentare una colorazione capace di minimizzarne l'impatto visivo ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza;
8. Le antenne e le parabole devono comunque essere installate nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti nonché di quelle che disciplinano la tutela dei beni sottoposti a vincolo di tutela.

#### **Art. 36 - Facciate**

1. Su tutti gli edifici i rivestimenti esterni ed ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio;
2. I prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con i fronti principali;
3. Negli edifici esistenti classificati di interesse storico dagli strumenti urbanistici comunali, in nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (a titolo esemplificativo archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestino fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti impiegando in ogni caso gli stessi materiali e tecniche originarie, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro;
4. Nel caso del recupero di edifici di interesse storico, non sono consentiti interventi delle facciate che alterino le proporzioni tradizionali delle aperture in rapporto alla facciata stessa, ai materiali e al disegno di eventuali cornici, davanzali e marcapiano, quando questi appartengano alla originale o storicizzata definizione del prospetto. Tali interventi dovranno essere tesi alla regolarizzazione degli allineamenti delle aperture quando questi siano stati alterati provocando disarmonia dei prospetti;  
Nel rifacimento delle facciate non è ammessa l'eliminazione di modanature, decori, cornici, balze ed altri elementi aventi particolare interesse architettonico. Le parti danneggiate devono essere restaurate;
5. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4 hanno carattere prescrittivo fatte salve le necessità legate agli interventi strutturali e di messa in sicurezza adeguatamente documentate e motivate;
6. Negli interventi sui fabbricati esistenti che comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari l'accesso alle nuove unità immobiliari poste ai piani superiori è consentito unicamente tramite scale poste all'interno del fabbricato. Non è consentita la realizzazione di scale di accesso esterne.

#### **Art. 37 - Canne fumarie e prese d'aria**

1. Negli edifici di nuova costruzione non sono ammessi condotti per l'esalazione di fumi e di vapori, quali le canne fumarie, esterni alla muratura. Sono fatti salvi i casi in cui il condotto costituisca elemento compositivo caratterizzante della facciata;
2. Negli edifici esistenti le nuove condotte dovranno, preferibilmente, essere collocate nelle canne fumarie esistenti o, se realizzate esternamente, sui fronti secondari degli edifici, non visibili dallo spazio pubblico con andamento verticale, rettilineo e continuo sino alla copertura. In ogni caso il complesso delle condotte dovrà costituire un insieme armonico che prevede il raggruppamento di tali impianti e le opportune schermature, al fine di attenuare l'impatto visivo. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio purché convenientemente integrata nelle linee dell'edificio e, ove occorre, mimetizzata con la stessa colorazione della facciata. Le eventuali soluzioni alternative devono essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo;
3. La realizzazione di prese d'aria deve preferibilmente interessare i prospetti secondari degli edifici e quelli non visibili dallo spazio pubblico. Tali prese d'aria dovranno avere dimensioni strettamente necessarie al soddisfacimento della normativa tecnica di riferimento, essere realizzate

a filo della muratura ed avere la griglia di protezione in rame nei casi di muratura faccia vista; negli altri casi dovrà essere tinteggiata dello stesso colore della facciata;

4. Sulla facciata principale degli edifici sono consentite prese d'aria unicamente ai fini del rispetto della specifica normativa di riferimento e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative.

#### **Art. 38 - Impianti tecnologici – generalità**

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile;
2. Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni sulla sicurezza degli impianti o da diverse prescrizioni imposte dagli Enti competenti alla tutela dei vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sulle facciate visibili dallo spazio pubblico degli edifici esistenti e per tutte le facciate dei nuovi edifici è vietata la collocazione di canalizzazioni in genere e di ogni altro tipo di impianto tecnologico, con l'esclusione dei discendenti pluviali, quali ad esempio tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, salvo che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio;
3. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali devono essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle estremità della facciata non sia possibile, oppure risulti insufficiente allo smaltimento delle acque meteoriche, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi. Nelle nuove costruzioni il progetto potrà prevedere soluzioni diverse che si inseriscano armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio;
4. Per quanto riguarda gli edifici esistenti:
  - a) le tubazioni del gas, le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV possono essere collocate, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo dopo avere dato dimostrazione della effettiva impossibilità di altri passaggi alternativi e la loro collocazione sul prospetto principale dovrà prevedere soluzioni architettoniche che ne attenuino l'impatto visivo;
  - b) le canalizzazioni delle varie reti devono comunque essere concentrate e posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo il disordine della facciata (dove non è possibile incassare) al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata nonché di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista per garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e testimonianze di valore storico-artistico in genere. Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata;
  - c) in qualsiasi intervento agli impianti che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando trattasi di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui alla lettera b.
  - d) i canali di gronda ed i discendenti pluviali degli edifici storici dovranno essere realizzati in rame; per tutti gli edifici è escluso l'uso della lamiera zincata non verniciata.

#### **Art. 39 - Impianti di condizionamento e pompe di calore**

1. È vietata l'installazione di impianti di condizionamento e pompe di calore in facciata, sulle coperture e sui balconi se visibili dallo spazio esterno pubblico. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dagli spazi pubblici, ciò può essere ammesso solo quando il macchinario non arrechi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. E' sempre ammesso utilizzare aperture esistenti che già

caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente regolamento per i locali retrostanti (a titolo esemplificativo: grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse);

2. L'installazione degli impianti può essere consentita sulle facciate posteriori, non visibili dallo spazio pubblico, o in alternativa le stesse dovranno essere oggetto di un progetto relativo a tutta la facciata che preveda opportuni elementi di schermatura e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di quelle vigenti in materia di inquinamento acustico.

#### **Art. 40 - Contatori**

1. I contatori devono essere collocati in una apposita nicchia, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo, ricavata nella parete esterna dell'edificio o della recinzione e opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello deve essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durata nel tempo;
2. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

#### **Art. 41 - Tende**

1. L'installazione di tende in facciata è soggetta alle seguenti condizioni:
  - a) rispettare l'estetica del fabbricato e dell'ambito urbanistico in cui sono inserite per materiali, colori, dimensioni e forma;
  - b) essere retrattili o riavvolgibili;
  - c) l'aggetto della tenda non dovrà superare quello del balcone, se quest'ultimo è aggettante su spazio pubblico;
  - d) nel caso di aggetto su suolo pubblico o di uso pubblico, non possono essere poste ad una altezza inferiore di ml. 2,20 dal piano del marciapiede, ove esistente, o dal piano di calpestio misurato nel punto più basso. Non è ammessa l'installazione di tende aggettanti sulla carreggiata stradale; ove sia presente il marciapiede la proiezione della tenda dovrà essere arretrata di almeno 50 cm dalla carreggiata e nel caso in cui non sia presente il marciapiede la proiezione della tenda dovrà essere arretrata di almeno m. 1,50 dal limite della carreggiata;
2. La denominazione dell'attività è ammessa unicamente sul pendaglio della tenda.

#### **Art. 42 - Infissi**

1. L'installazione, il recupero e il rifacimento degli infissi esterni sono effettuati utilizzando tipologie, materiali e colorazioni congruenti con le caratteristiche dell'edificio, con la tipologia delle aperture e con la connotazione storica dell'immobile; Il principio di cui sopra è esteso anche ad inferriate, controfinestre e sistemi oscuranti;
2. È comunque vietata la modifica parziale degli infissi esterni di un immobile quando ciò non rientri in un progetto globale che giustifichi le scelte progettuali;
3. Nel caso di chiusura delle altane, l'infisso, al fine di ridurre l'impatto estetico, deve essere posizionato in maniera arretrata rispetto al filo interno del muro e il telaio non deve essere visibile;
4. Nei centri storici e negli edifici di interesse storico è fatto obbligo di restaurare e conservare gli infissi originari e, se non recuperabili, di sostituirli con infissi analoghi per foggia e finiture.

#### **Art. 43 - Apposizione di indicatori di pubblico interesse**

1. È riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare o far applicare sulle facciate delle costruzioni prospettanti gli spazi pubblici e privati, previo avviso agli interessati, gli apparecchi o gli appositi indicatori di pubblico interesse relativi ai servizi pubblici;

2. Gli indicatori di cui al comma precedente non devono in alcun modo essere sottratti alla visibilità pubblica e devono essere applicati nei luoghi stabiliti a cura e spese degli Enti o Amministrazioni interessati.

#### **Art. 44 - Altri elementi in facciata**

1. E' consentito l'inserimento di pensiline a protezione degli accessi agli edifici, realizzate con materiali compatibili con la tipologia dell'edificio e coerenti con le regole compositive della facciata; la profondità massima non potrà eccedere ml. 1,20. Nel caso di oggetto su suolo pubblico o di uso pubblico sono soggetti alle medesime condizioni di cui all'art.41 comma 1 lettera d;
2. L'apposizione di elementi accessori sulla facciata quali a titolo esemplificativo: telecamere, videocitofoni, campanelli, cassette per lettere dovrà essere congruente con i caratteri architettonici esterni degli edifici e permettere la leggibilità delle regole compositive della facciata e armonizzarsi tra loro per tipologia e colore;
3. L'apposizione di frecce, cartelli, striscioni, standardi, locandine, targhe e altri mezzi pubblicitari deve rispettare il principio di cui al comma 1;
4. I progetti per la costruzione di nuovi edifici che prevedono destinazioni non residenziali dovranno indicare lo spazio dedicato ad accogliere gli indicatori di attività, in armonia con le linee architettoniche della facciata interessata.

#### **Art. 45 - Interventi per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili**

1. In presenza di situazioni di degrado igienico e per ragioni di salute pubblica è facoltà dell'Amministrazione Comunale obbligare, con apposita ordinanza, gli interventi di cui al presente articolo.
2. All'interno del perimetro del centro abitato tra gli interventi necessari potrà pertanto essere fatto obbligo, sia nella realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria che in quelli di restauro o ristrutturazione, come anche nella realizzazione di nuovi edifici, di prevedere la chiusura di tutte le aperture nella muratura che possano consentire il riparo e la nidificazione di volatili. Nel caso in cui le aperture siano necessarie per l'aerazione di vani altrimenti chiusi, sarà obbligo di munirle di idonee grate o retini che diano garanzia di durabilità nel tempo e che siano inseriti armonicamente nel contesto architettonico del prospetto. Potrà altresì essere fatto obbligo l'installazione di dissuasori su tutti gli elementi che possano fungere da appoggio (a titolo esemplificativo cornicioni, mensole, aggetti di gronda).

#### **Art. 46 - Tinteggiatura**

1. Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate devono essere opportunamente tinteggiate;
2. Le coloriture devono essere realizzate in riferimento all'ambiente, ai colori tradizionali dell'abitato con preferenza di quelli relativi alle tonalità calde riconducibili alle "terre". Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che alterino l'aspetto estetico dell'abitato. L'ufficio tecnico comunale potrà valutare soluzioni diverse e/o prescrivere il colore richiedendo allo scopo apposita campionatura;
3. Nel caso di ritinteggiatura di fabbricati esistenti, la scelta finale delle tecniche, dei materiali impiegati per la tinteggiatura e del colore potrà tener conto delle tracce di coloritura rilevabili dagli strati sottostanti;
4. Quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi la tipologia originaria di unica unità edilizia dovrà essere utilizzato un solo colore per tutte le facciate. In ogni caso la tinteggiatura deve essere estesa almeno all'intera facciata;
5. Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate, con esclusione delle parti a faccia vista, potranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi dell'edificio (a titolo esemplificativo: marcapiani, lesene, cornicioni, davanzali, infissi, inferriate, bugnati, cornici);

6. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono applicabili in assenza del Piano Comunale del colore.

#### **Art. 47 – Aree esterne ai fabbricati**

1. Ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria delle aree esterne ai fabbricati è prescritta la riqualificazione di dette aree, da attuarsi tramite un progetto complessivo che tenga conto dei manufatti accessori esistenti e delle formazioni arboree e arbustive autoctone esistenti che devono, di norma, essere preservate nel rispetto del presente R.E.U.. Tale obbligo scatta anche in caso di ristrutturazione integrale dell'edificio;
2. È vietato rimuovere o alterare irreversibilmente gli elementi tipologici ancora presenti quali a titolo esemplificativo: aie, fontanili, lavatoi, pozzi, forni, edicole;
3. Al fine di preservare dall'umidità lo stacco dell'edificio dal terreno tutti i lati degli edifici prospicienti giardini o cortili dovranno essere contornati da un marciapiede della larghezza non inferiore a 0,90 ml. Sono consentite soluzioni alternative che conseguano una equivalente finalità
4. Per la sistemazione di aree scoperte di edifici di interesse storico che originariamente costituivano un unico resede, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti, e simili, è prescritto il mantenimento o, se alterata, la tendenziale ricostituzione delle originali sistemazioni dei suoi elementi strutturali e delle relative caratteristiche dimensionali. È vietata la loro suddivisione con recinzioni stabili.

#### **Art. 48 - Aree scoperte nei centri storici**

1. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di sistemazione esterna saranno volti al ripristino filologico ed alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di continuità di lettura e rapporti di relazione che esistono tra manufatto edilizio e superficie inedificata che ad esso direttamente compete;
2. Ogni intervento di cui al comma 1, dovrà rispettare le indicazioni di seguito riportate:
  - a) dovrà essere recuperata la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le specie originarie;
  - b) dovranno essere recuperate la pavimentazione esterna ed i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari. In mancanza si provvederà al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;
  - c) dovranno essere recuperati gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio quali, a titolo esemplificativo, fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie;
3. Le aree che risulteranno libere per demolizione di superfetazioni o per eliminazione di strutture precarie dovranno essere adeguatamente sistemate a verde con piantumazione di essenze tipiche del luogo;
4. Le pavimentazioni esterne, consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli, devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o comunque con materiali idonei al contesto concordati con l'ufficio competente.
5. Sono fatti salvi i casi in cui non sia più possibile, previa documentazione, cogliere i segni o valori testimoniali dell'impianto originario; le sistemazioni dovranno comunque rapportarsi in modo congruo con le caratteristiche dell'ambiente costruito di cui fa parte.

#### **Art. 49 - Superficie permeabile**

1. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 26 comma 2, la superficie permeabile non deve essere inferiore al 25% del lotto o comunque a quella preesistente se inferiore;
2. Le pavimentazioni in autobloccante posate su letto di sabbia, o analogo tecnologia, sono considerate permeabili per la quota del 50%.

#### **Art. 50 – Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici**

1. Gli elementi di arredo da giardino delle aree pertinenziali costituiti, escluso le vasche, da strutture leggere, facilmente rimovibili e non stabilmente fissate al suolo (ovvero prive di fondazioni), fatto salvo il loro ancoraggio al suolo, sono i seguenti: box in legno, piccole serre,

barbecue, piccoli forni, gazebi e elementi ombreggianti, pergolati, vasche ornamentali. L'installazione di detti manufatti è consentita previa comunicazione ai sensi di legge;

2. I suddetti manufatti devono essere oggetto di manutenzione periodica e ogni cinque anni occorre dare evidenza agli uffici preposti del buon stato di mantenimento anche attraverso supporti fotografici. Il cattivo stato di manutenzione può decretare l'immediata rimozione. Elementi di arredo di caratteristiche diverse rispetto a quelle elencate sono ammessi secondo le normali procedure edilizie ed urbanistiche;
3. Detti manufatti, ad esclusione delle vasche che non sono computate, non possono occupare una superficie maggiore del 30% di quella del resede e comunque fino ad un massimo di mq. 150;
4. Gli elementi di cui al presente articolo, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non costituiscono né superficie coperta né volume; la loro installazione o realizzazione è consentita fatto salvo quanto diversamente stabilito dal regolamento urbanistico;
5. Box in legno: manufatti appoggiati al suolo direttamente o mediante sistemi di ancoraggio al terreno facilmente removibili, con dimensione massima non superiore a mq. 5,00 ed altezza non superiore a ml. 2,40 misurata nel punto più alto prendendo a riferimento il filo esterno della copertura (estradosso) destinati, a titolo esemplificativo, a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza; dimensioni maggiori fino ad un massimo di mq. 7,00 sono consentite nel caso in cui il resede abbia una superficie maggiore di mq.150 e fino ad un massimo di mq. 9 nel caso in cui il resede abbia una superficie maggiore di mq. 200; in caso di condominio la dimensione massima non potrà superare mq. 12,00;
6. Piccole serre: strutture realizzate in metallo o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con dimensione massima non superiore a mq. 5,00 ed altezza non superiore a ml. 2,40 misurata nel punto più alto, destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza; dimensioni maggiori, possono essere consentite nel caso in cui il giardino abbia una superficie maggiore di mq. 100 e nella misura del 10% dell'area complessiva del resede;
7. Barbecue o piccoli forni: manufatti con altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 e con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 comprensivi di accessori (a titolo esemplificativo piani di appoggio e contenitori per legna) nel numero massimo di uno per resede di pertinenza; non è consentita la realizzazione di tettoie aggettanti né vani visitabili a corredo;
8. Gazebo e elementi ombreggianti: manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni privati, costituito da struttura verticale astiforme in legno o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato), con copertura in tela o canniccio o solo per il gazebo vetro o legno leggero, completamente aperta su tutti i lati e avente: altezza al colmo non superiore a 3,00 ml; superficie coperta non superiore a 15 mq. e distacco di almeno ml.1,50 da qualsiasi manufatto (edificio e/o volume secondario). Non è ammesso più di un gazebo e di un elemento ombreggiante per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;
9. Pergolato: struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni privati, composta da elementi verticali in legno, metallo o muratura e da sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo, atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono avere un interasse non inferiore a cm 40 e non essere impostati a una quota superiore a ml. 3,00. È obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato o la copertura con materiale ombreggiante completamente permeabili. È consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di mantenimento dell'aspetto architettonico del fabbricato;
10. Tende retrattili con appoggio a terra: struttura verticale astiforme in legno o metallo con appoggio a terra, prive di chiusure laterali, aventi dimensioni non eccedenti lo sviluppo della facciata su cui sono inserite e profondità massima ml. 4,00; l'altezza dovrà essere tale da non

interferire con gli elementi architettonici presenti (marcapiani, decorazioni, cornici, persiane, ecc). Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute nel precedente art. 41;

11. Vasche: qualsiasi struttura destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione. La sua dimensione dovrà essere commisurata all'effettive necessità. In ogni caso, nel caso di vasche ornamentali, la dimensione non potrà essere superiore a mq. 10,00.

#### **Art. 51 – Altri manufatti di arredo delle aree pertinenziali degli edifici privi di rilevanza urbanistico - edilizia**

1. Rientrano in tale categoria di manufatti gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità quali, a titolo meramente esemplificativo, barbecue semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e elementi destinati al ricovero di piccoli animali domestici.

#### **Art. 52 – Piscine pertinenziali**

1. Le piscine a corredo degli edifici sono strutture atte a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La loro realizzazione deve rispettare le indicazioni di seguito riportate:
- a) i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
  - b) gli eventuali spogliatoi devono essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
  - c) tali strutture devono essere realizzate completamente interrate e scoperte; nelle zone terrazzate o di pendio, comprovata l'impossibilità tecnica di realizzarle interrate, sono consentite seminterrate fino ad un massimo di cm. 90, misurato dal bordo superiore della piscina al piano di campagna originario. Al fine di minimizzare l'impatto visivo sul paesaggio dovranno essere previsti idonei sistemi di raccordo per mitigare la sporgenza;
  - d) l'approvvigionamento idrico per l'alimentazione delle vasche e lo scarico delle acque sono comunque soggetti al parere dell'Azienda USL;
  - e) la distanza minima dal confine dovrà essere non inferiore a ml.1,5;
  - f) non potranno essere coperte, neanche con strutture a carattere temporaneo e/o amovibili.

Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.

Le piscine pertinenziali sono soggette a SCIA.

#### **Art. 53 - Alberature e indice di piantumazione**

1. È obbligatoria la tutela di elementi vegetali individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli atti di governo del territorio;
2. Tutti gli interventi che prevedono l'abbattimento delle piante di circonferenza uguale o maggiore di cm. 80 misurata ad altezza di ml 1 dal suolo possono essere effettuati solo previa segnalazione ai sensi dell'art. 12 e qualora si verificano almeno una delle seguenti condizioni:
  - a) manifesta pericolosità per instabilità della pianta;
  - b) motivi fitosanitari;
  - c) danneggiamento di manufatti e/o reti tecnologiche posti nelle vicinanze della pianta;
  - d) nei casi di nuova costruzione, quando non sia possibile il mantenimento della pianta;
3. La segnalazione deve essere accompagnata da una relazione firmata da un tecnico professionista (agronomo o forestale nei casi di cui alle precedenti lettere a e b) in cui siano esposti i motivi per cui si richiede l'abbattimento;
4. Per tali interventi restano ferme le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e Ambientali nonché le altre autorizzazioni o nulla osta eventualmente necessari.
5. Fatti salvi i casi di impossibilità tecnica documentata, è prescritto il reintegro delle alberature abbattute;

6. Per le piante ad alto fusto da mettere a dimora il professionista dovrà garantire che le dimensioni della pianta e le caratteristiche del terreno circostante siano idonee per un buon attecchimento
7. In tutti i progetti relativi ad interventi che interessano aree con presenza arborea, le alberature esistenti dovranno essere rilevate ed indicate su apposita planimetria; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica. Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni della specie.

#### **Art. 54 - Recinzioni**

1. Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso, intonato all'ambiente e realizzate nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada;
2. Il fronte delle recinzioni è soggetto alle disposizioni del precedente art. 44;
3. Le recinzioni devono rispettare le seguenti tipologie:
  - a) in tutte le zone ad esclusione di quelle agricole:
    - i. le recinzioni possono essere in ringhiera metallica in muratura intonacata o in muratura tradizionale a faccia vista, con o senza sovrastante ringhiera metallica; tra le proprietà private è ammesso l'uso di recinzioni in pali e rete a maglia sciolta;
    - ii. al fine di garantire l'omogeneità dei prospetti, la realizzazione di nuove recinzioni e la modifica di quelle esistenti deve, di norma, tenere conto degli allineamenti, dell'altezza e dei caratteri architettonici delle recinzioni limitrofe e di quelle del fabbricato. Nei casi in cui le recinzioni limitrofe non presentino caratteri tipologici adeguati al contesto, le nuove proposte dovranno essere adeguatamente motivate in funzione dei caratteri della zona;
    - iii. l'altezza massima delle recinzioni non può essere superiore a ml 2,00. I cancelli non possono superare l'altezza della recinzione. Sono ammesse altezze superiori solo in caso di giustificate esigenze architettoniche o di continuità con le recinzioni limitrofe;
    - iv. nel caso si voglia recintare porzioni di cortili di edifici condominiali è ammesso solo l'utilizzo di pali e rete metallica e/o siepi vegetali;
    - v. in presenza di recinzioni di valore storico/architettonico è fatto obbligo di intervenire solo con interventi conservativi.
  - b) zone agricole:
    - i. per gli edifici ad uso abitativo, è ammessa la recinzione dell'area di pertinenza del fabbricato; non sono ammesse ulteriori suddivisioni con recinzioni ed altri elementi fissi interne alle aree di pertinenza dei fabbricati rurali;
    - ii. per i fabbricati ad uso non abitativo non è ammessa la recinzione del resede, salvo quanto eventualmente previsto dal Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale;
    - iii. le recinzioni possono essere realizzate con tutte le tipologie indicate al punto i) della precedente lettera a);
    - iv. la recinzione dei fondi agricoli è ammessa unicamente in presenza delle seguenti specie di animali da allevamento: equini, bovini e ovo caprini; detta recinzione dovrà essere finalizzata al soddisfacimento delle esigenze di custodia limitatamente all'area interessata al pascolo e avere una delle seguenti caratteristiche:
      - 1) siepe autoctona;
      - 2) staccionata;
      - 3) nastro elettrificato a bassa tensione per gli equini;
      - 4) filo elettrificato a bassa tensione per bovini;
      - 5) rete sarda per ovicaprini;
    - v. la recinzione degli appezzamenti ad uso orto per autoconsumo deve essere realizzata con siepe di essenza autoctona e rete zincata a maglia sciolta, su pali in legno semplicemente infissi al suolo aventi altezza massima ml. 1,50.

### **Art. 55 - Spazi destinati ai raccoglitori per la raccolta dei rifiuti**

1. Negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, i progetti dovranno prevedere spazi o vani idonei ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata. Dovranno prevedere altresì una adeguata sistemazione di tali spazi al fine di limitarne la visibilità ed evitare la dispersione del materiale;
2. L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi dovranno essere concordati in fase progettuale con l'ente gestore del servizio;
3. I cassonetti per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di edifici vincolati dalla Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

### **Art. 56 – Obblighi di manutenzione**

1. Ogni edificio deve essere mantenuto in tutte le sue parti in conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro degli edifici di cui al presente Capo;
2. Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno;
3. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere l'adeguamento degli edifici e degli spazi esterni ogni qualvolta le loro condizioni appaiano palesemente in contrasto con quanto previsto dai precedenti commi. In caso di inerzia della proprietà, scaduti i termini assegnati nell'ordinanza, l'Amministrazione Comunale, nei casi di particolare interesse pubblico e fatte salve le sanzioni amministrative, esegue d'ufficio i lavori a spese della proprietà.

## **TITOLO III EDILIZIA SOSTENIBILE**

### **Capo I Linee guida e disposizioni generali**

#### **Art. 57 - Interventi finalizzati all'edilizia sostenibile**

1. Gli interventi di trasformazione edilizia degli edifici e degli spazi scoperti sono tenuti a considerare:
  - a) la compatibilità ambientale;
  - b) l'eco-efficienza energetica;
  - c) il comfort abitativo;
  - d) la salvaguardia della salute dei cittadini;
2. Tutti gli impianti di un medesimo edificio o recede, anche se eseguiti in tempi diversi e/o da soggetti diversi, devono essere realizzati in modo coerente ed integrato con i dispositivi già presenti;
3. La dismissione degli impianti comporta il ripristino totale dei luoghi e della destinazione d'uso originaria.

#### **Art. 58 - Progettazione degli interventi**

1. Fino alla definizione del sistema di incentivi collegati con l'edilizia sostenibile, le norme contenute nel presente articolo sono da ritenersi linee guida (da illustrare nella relazione tecnica) per la progettazione e realizzazione di:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ristrutturazioni integrali degli edifici (intesa come rifacimento totale che interessi sia le parti strutturali e la totalità degli impianti, sia l'articolazione, la distribuzione e il numero delle unità immobiliari dell'intero edificio);
  - c) ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione fedele;
  - d) sostituzioni edilizie;
2. Le opere edilizie devono rispondere ai seguenti specifici requisiti in base ai quali vengono verificati, secondo parametri oggettivi e misurabili, i livelli di prestazione delle stesse:
  - a) qualità ambientale esterna;
  - b) risparmio di energia;
  - c) consumo di materiali;
  - d) carichi ambientali;
  - e) qualità ambiente interno;
3. La loro progettazione deve integrarsi con gli elementi locali, ambientali, climatici e storici dell'area oggetto di trasformazione e deve considerare le componenti urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche, della sicurezza del cantiere e dello smaltimento dei materiali edili;
4. La loro progettazione deve altresì fare riferimento ai fattori climatici, sfruttando i benefici di quelli favorevoli e proteggendo le costruzioni da quelli che incidono negativamente sul comfort abitativo e sul risparmio energetico. Nei progetti devono risultare le seguenti verifiche:
  - a) calcolo del fabbisogno annuo di energia dell'immobile;
  - b) verifica dell'abbattimento del fabbisogno di cui al punto a, nel periodo invernale, attraverso gli apporti gratuiti di energia derivanti dall'irraggiamento solare;
  - c) verifica dell'abbattimento del fabbisogno di cui al punto a nel periodo estivo attraverso il controllo del soleggiamento e l'adozione di sistemi di raffrescamento passivo;
  - d) nel caso di nuova costruzione le interdistanze tra gli edifici contigui devono garantire che nelle peggiori condizioni stagionali, ovvero il 21 dicembre, l'ombreggiamento sulle facciate e coperture rivolte a sud sia il minore possibile;

- e) per i nuovi edifici in cui la proiezione in pianta presenti una dimensione marcatamente superiore all'altra si deve prediligere la disposizione dell'edificio che favorisca la migliore soluzione ai fini del soleggiamento e del risparmio energetico;
- f) la disposizione interna dei locali deve tenere conto della compatibilità tra le funzioni dei locali e dell'orientamento, in riferimento alla illuminazione, al calore e alla ventilazione. In particolare gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono possibilmente essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento ed illuminazione devono invece essere disposti verso nord;
- g) al fine di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali locali, nella progettazione si deve tener conto della possibilità di utilizzo di materiali eco e bio-compatibili, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili a titolo esemplificativo utilizzo di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività ed a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale, utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione, favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.), utilizzo di materiali naturali e locali (quindi non provenienti da specie protette ed alloctone, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); utilizzo di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente mantenibili, impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo, riutilizzazione preferenziale in sito dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento;
- h) nella progettazione delle aree circostanti gli edifici dovranno essere utilizzate strategie che consentano la riduzione dell'effetto "isola di calore", attuando un adeguato studio dell'albedo ovvero un'opportuna scelta di colori, materiali e utilizzo del verde;
- i) al fine di favorire la permeabilità delle superfici, ridurre l'effetto "isola di calore" e migliorare le caratteristiche termiche dell'involucro deve essere valutata la possibilità di realizzare delle coperture a verde.

#### **Art. 59 - Prestazioni energetiche e deroghe urbanistiche**

1. Gli extraspessori finalizzati al risparmio energetico delle superfici verticali e dei solai non sono computati ai fini del calcolo dei parametri urbanistici secondo le modalità espressamente previste dalla normativa nazionale e regionale vigente;
2. Sono escluse dai computi urbanistici, se finalizzati all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico su un periodo annuale (inverno – estate), le parti degli edifici che seguono alle seguenti condizioni:
  - a) serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; l'adattamento delle serre alla stagione più calda deve in ogni caso essere accuratamente previsto mediante schermature e superfici vetrate completamente apribili; In riferimento ai requisiti richiesti, salvo diversi e successivi aggiornamenti di verifica e delle modalità di calcolo, per valutazione del guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, sul periodo annuale (inverno – estate), si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza del sistema  $Q^{\circ}$  e quella dispersa in presenza del sistema  $Q$ . Il guadagno energetico durante la stagione invernale dovuto alla presenza del sistema deve essere almeno del 20 % rispetto alla soluzione standard di un nuovo edificio o totalmente ristrutturato:  $(Q^{\circ} - Q) / Q^{\circ} > 20\%$ ;
  - b) spazi condominiali interni coperti o racchiusi da vetrate, climatizzati naturalmente mediante vetrate apribili durante la stagione estiva, progettati al fine di migliorare il microclima del

complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25 % della superficie coperta dell'edificio;

3. Gli spazi indicati dalle lettere a e b del precedente comma devono essere apribili e ombreggiabili, cioè dotate di opportune schermature esterne mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo. Non devono determinare nuovi locali per la presenza continuativa delle persone;
4. L'esclusione dei volumi di cui ai punti a e b del comma 2 dagli indici urbanistici previsti dagli atti del governo del territorio è subordinata alla certificazione del bilancio energetico annuale e del raggiungimento e mantenimento delle condizioni di comfort previsti dalle presenti norme in base alla valutazione del guadagno energetico;
5. Le strutture di cui al punto a e b del comma 2 devono comunque rispettare le norme urbanistico-edilizie per quanto attiene le altezze, le distanze dai confini e dai fabbricati, la superficie a verde e quella permeabile e, limitatamente al punto a, la superficie coperta in caso di serre non condominiali. Le medesime strutture dovranno garantire il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari del presente R.E.U.

#### **Art. 60 – Involucro edilizio**

1. Il progetto deve verificare che il valore limite della trasmittanza termica delle chiusure trasparenti, interessate dall'intervento, rivolte verso l'ambiente esterno oppure verso gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento sia pari o inferiore al valore di legge;
2. Le superfici vetrate esterne presenti nei quadranti con orientamento est, sud e ovest, devono essere dotate di dispositivi esterni che ne consentano la schermatura durante la stagione estiva. Sono ammessi tra i sistemi schermanti, a titolo esemplificativo:
  - a) aggetti verticali od orizzontali dell'involucro edilizio;
  - b) tende esterne ad aggetto;
  - c) frangisole esterni a lamelle orientabili o non, verticali o orizzontali;
3. Possono essere utilizzati anche altri sistemi purché ne venga dimostrata l'efficacia, garantita la riduzione del 70 % della irradiazione solare massima sulle superfici trasparenti durante il periodo estivo e consentito il completo utilizzo della massima irradiazione solare incidente durante il periodo invernale.

#### **Art. 61 - Impianti**

1. Per tutte le categorie di edifici, nel caso di nuova installazione, di rifacimento degli impianti termici o di sostituzione dei generatori di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento e la verifica del rendimento globale medio stagionale;
2. Nel caso di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia integrale l'installazione o il rifacimento degli impianti termici per edifici adibiti a residenza con carattere continuativo quali abitazioni civili o rurali con più di 4 unità abitative, conventi, case di pena, caserme, o delle rimanenti destinazioni d'uso con più di 400 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati con sistema di gestione e contabilizzazione individuale del calore;
3. È vietata l'installazione di impianti termici individuali a seguito di dismissione/sostituzione dell'impianto termico centralizzato;
4. Salvo impedimenti di natura tecnica adeguatamente documentati, alle unità immobiliari esistenti e non interessate da ristrutturazione integrale dell'edificio, ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione fedele o sostituzione edilizia è fatto divieto di installare sistemi di produzione di acqua calda sanitaria alimentati unicamente a resistenza elettrica, anche in caso di produzione autonoma dell'energia elettrica;
5. Nel caso di rifacimento degli impianti termici o sostituzione dei generatori di calore con potenze nominali al focolare  $\geq 100$  kW deve essere allegata alla relazione tecnica una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto che individui gli interventi di riduzione della spesa

energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti, i miglioramenti di classe energetica dell'edificio, motivando le scelte impiantistiche che si vanno a realizzare;

6. Nel caso di mera sostituzione dei generatori di calore, secondo le modalità previste al comma 6 del DPR 59/09, è fatto obbligo di presentare la relazione tecnica compilata a fronte di un progetto che analizzi caratteristiche e difetti dell'impianto esistente e illustri i miglioramenti derivanti dalla nuova installazione;
7. Nel caso di nuova installazione e rifacimento degli impianti termici, della sostituzione dei terminali scaldanti e del rifacimento della rete di distribuzione del calore, è resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locale della temperatura che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi (valvole termostatiche o apparecchiature elettroniche in grado di svolgere la suddetta funzione).

#### **Art. 62 - Fonti rinnovabili**

1. Negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici deve essere prevista all'interno di un progetto organico e coerente che coinvolga l'edificio nella sua totalità, anche in rapporto all'ambiente circostante; l'installazione è consentita anche su pergolati, sempre che non siano alterate le caratteristiche del pergolato. Le soluzioni progettuali saranno rivolte a minimizzare i dimensionamenti e l'impatto visivo, al fine di ottimizzare l'integrazione dell'impianto con i caratteri dell'edificio e del paesaggio;
2. Negli edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e a quelli classificati di interesse storico l'installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili è ammessa solo a seguito dell'acquisizione del preventivo parere favorevole da parte rispettivamente della Soprintendenza o dell'Amministrazione Comunale ove previsto da propri regolamenti;
3. I pannelli solari termici e fotovoltaici installati sulle coperture inclinate devono essere aderenti o integrati nei tetti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda; tali pannelli devono inoltre essere realizzati con superfici di colore simile a quello della copertura oppure scure non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari; l'impianto dovrà avere una forma quanto più possibile regolare e compatibile con il disegno architettonico della copertura;
4. Per i pannelli solari termici è vietata la collocazione di sistemi di accumulo a vista sul tetto o comunque sulle coperture degli edifici. Le tubazioni di collegamento dovranno essere non in vista o celate in modo opportuno;
5. Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura o comunque in quella meno visibile dagli spazi pubblici ovvero dagli eventuali punti panoramici individuati ai sensi della Parte Terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
6. Se l'ubicazione dell'immobile rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili o ad alta efficienza, le prescrizioni di cui ai precedenti commi possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata nella relazione tecnica e si dovrà dimostrare di non essere in grado di ottemperare alle prescrizioni tramite il ricorso ad alcun sistema alimentato a fonti rinnovabili o ad alta efficienza;
7. Nel caso di impianti a terra dovranno comunque essere previsti opportuni accorgimenti e schermature affinché la presenza dell'impianto non alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra, laddove consentita dagli strumenti urbanistici, deve soddisfare le seguenti modalità di realizzazione:
  - a) installazione su elementi appartenenti all'arredo da giardino, quali per esempio gazebo o case di legno, purché integrate nella struttura che dovrà essere del tipo facilmente rimovibile;

- b) il limite massimo di copertura non potrà superare il 50% dell'area di intervento (la vegetazione presente dovrà essere eliminata meccanicamente e non con diserbanti);
  - c) dovranno essere messe in atto misure di mitigazione dell'impatto visivo. A tale scopo la superficie dovrà essere delimitata da schermi verdi accompagnate da reti di recinzione;
  - d) le strutture dovranno essere poste ad una distanza minima di ml. 1,5 dal confine di proprietà e comunque tale da rispettare il Codice della Strada;
  - e) la superficie non drenante dovrà eventualmente essere limitata alla struttura di ancoraggio dei pannelli e le aree interessate dall'intervento non potranno in alcuno modo essere pavimentate e rese impermeabili;
  - f) tutte le infrastrutture necessarie al funzionamento dell'impianto dovranno essere limitate allo stretto necessario e dimensionate in conformità alle normative;
8. È consentita, previo ottenimento dell'autorizzazione prevista dalla LR 39/05 e successive modificazioni, l'installazione di impianti geotermici a pompa di calore con e senza prelievo di fluido;
  9. Nel caso di installazione di pompe di calore, le caratteristiche del terreno o della falda devono essere tali da non pregiudicare il funzionamento di impianti analoghi preesistenti. Il sistema di prelievo del calore deve essere progettato in modo da limitare l'impoverimento termico del terreno e i fenomeni che ne conseguono. Tale verifica andrà opportunamente documentata e asseverata da una figura professionale competente in materia;
  10. In tutti gli ambiti, ad esclusione del centro storico, è consentita l'installazione di impianti eolici con potenza nominale complessiva inferiore a 5 Kw. I singoli generatori eolici installati su copertura dovranno avere un'altezza complessiva non superiore a 1,5 m e diametro non superiore a 1 metro. I singoli generatori eolici installati su strutture autonome non dovranno superare complessivamente gli edifici adiacenti di oltre m 1,5 comunque non potranno avere un diametro superiore a 1 metro;
  11. In tutti gli ambiti, ad esclusione del centro storico e delle aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico, è consentita l'installazione di impianti eolici con potenza inferiore a 60 Kw. I singoli generatori eolici che concorrono alla potenza sopra indicata, qualora installata sul tetto, devono rispettare le caratteristiche di cui al comma 10. Qualora installati a terra non vi sono vincoli su diametro ma l'altezza complessiva, comprensiva della struttura di supporto, non può superare di m 1,5 quella degli edifici adiacenti. In caso di assenza di edifici, l'altezza complessiva on potrà superare m 15. La distanza agli eventuali edifici circostanti e dai confini deve essere pari ad almeno due volte l'altezza complessiva del sistema;
  12. L'installazione di impianti eolici con potenza maggiore di 60 Kw è consentita, previo ottenimento delle autorizzazioni previste per legge.

### **Art. 63 - Risparmio idrico**

1. Gli edifici di nuova costruzione, sostituzione edilizia e/o ristrutturazione totale dovranno essere realizzati in modo tale da ridurre i consumi di acqua potabile. Gli interventi dovranno mirare a raggiungere il seguente obiettivo (da illustrare con la presentazione della abitabilità/agibilità) di risparmio di acqua potabile rispetto al dato medio stimato dall'Ente gestore di l/giorno/abitante alla data di approvazione del presente REU: per i nuovi edifici residenziali/commerciali/produttivi riduzione del 30%, sportivi/terziario riduzione del 40%; per gli edifici esistenti residenziali/commerciali/produttivi riduzione del 20%, sportivi/terziario riduzione del 30%.
2. È prescritta l'adozione di sistemi di rubinetteria finalizzati al risparmio di risorse idriche e dotati di limitatori di flusso e aeratori. In particolare, per tutti gli edifici esclusi quelli residenziali, è prescritto l'utilizzo di rubinetterie a tempo o elettroniche;
3. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici;
4. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua: il primo compreso tra 7 e

12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Tale provvedimento si applica anche agli edifici esistenti in caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario;

Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modifichino il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli. In fase di progettazione di nuovi edifici che abbiano spazi verdi di pertinenza è prescritta una cisterna di raccolta delle acque meteoriche della capacità minima per gli usi indicati nel presente comma, documentata e asseverata da una figura professionale competente.

L'acqua raccolta dovrà essere utilizzata esclusivamente per l'irrigazione o per la realizzazione di un rete duale appositamente realizzata a titolo esemplificativo irrigazione aree verdi, pulizia delle aree pavimentate (cortili e passaggi), usi tecnologici, usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione attiva, alimentazione cassette di scarico dei w.c..

Tali cisterne devono essere poste all'interno dell'edificio o, se all'esterno, interrate. La superficie sovrastante è considerata impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

La vasca di accumulo deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al sistema disperdente interno alla proprietà (o eventuale tombinatura comunale) per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

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

## **TITOLO IV**

### **ELEMENTI COMPLEMENTARI E D'ARREDO**

#### **Capo I**

##### **Disposizioni generali**

#### **Art. 64 – Ambito di applicazione**

1. Fatto salvo quanto diversamente stabilito da specifici regolamenti comunali, dai progetti unitari, nonché dal precedente art. 48, questa parte detta disposizioni per l'installazione o l'esposizione di manufatti ed oggetti di qualsiasi natura aventi le funzioni di:
  - a) segnalare ai cittadini lo svolgimento di attività commerciali o produttive di beni e/o servizi;
  - b) arredare l'eventuale spazio esterno pubblico o privato collegato a dette attività;
  - c) costituire spazi di somministrazione legati ad attività di pubblico esercizio;
  - d) fornire pubblici servizi ai cittadini.
2. Si distinguono, all'interno del centro abitato, i seguenti ambiti di applicazione delle norme di cui alla presente parte del R.E.U.:
  - a) Centro storico e zone omogenee A (come individuati dal Regolamento Urbanistico);
  - b) Ambiti esterni al centro storico o comunque non ricadenti in zone omogenee A.

#### **Art. 65 – Norme di carattere generale**

1. Si intendono indicatori di attività tutti gli oggetti e i manufatti, realizzati con materiali conformi a quelli previsti dal vigente R.E.U., quali a titolo esemplificativo: le insegne, i totem, i marchi, le targhe, le vetrine, le tende aggettanti, le bacheche e le sorgenti luminose.
2. L'installazione anche di uno solo degli elementi sopra elencati deve:
  - a) non alterare i caratteri tipici del territorio salvaguardando e integrandosi con l'ambiente circostante;
  - b) assumere come quadro di riferimento progettuale l'assetto globale della facciata in cui si inserisce nel rispetto delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative dell'edificio di cui deve garantire la lettura;
  - c) non determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare, nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada – e conseguente Regolamento di attuazione – e del Regolamento di Polizia Urbana;
3. Fatte salve diverse specifiche disposizioni previste dai progetti unitari o riferite a servizi pubblici o di pubblica utilità quali, a titolo esemplificativo, ospedali, farmacie, tabaccai e forze dell'ordine, dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) Gli indicatori in questione devono essere installati in prossimità dell'ingresso al piano terra dei locali alle cui attività si riferiscono. Se le attività sono ubicate ai piani superiori le suddette forme pubblicitarie devono essere collocate accanto al portone sotto forma di targa non luminosa. In presenza di più attività da segnalare ai piani superiori, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita e omogenea struttura informativa;
  - b) Non è ammesso alcun indicatore di attività ai piani superiori, salvo che sotto forma di vetrofanie;
  - c) Fatto salvo quanto diversamente stabilito dai regolamenti urbanistici o dai piani attuativi, nessun indicatore di attività o forma pubblicitaria è consentito su coperture degli edifici, pilastri (o colonne) ed arcate (o architravi) di portici, balconi, pensiline, tettoie, murature in pietra viva, paramenti in muratura di mattoni a faccia vista di carattere storico ed elementi di facciata aventi funzione decorativa;
  - d) L'installazione di indicatori di attività private sugli edifici deve seguire i criteri di rispetto e di adattamento estetico ai caratteri dell'edificio, in particolare utilizzando obbligatoriamente, ove presenti, gli spazi appositamente previsti per l'inserimento delle insegne;

- e) Gli indicatori di attività in fabbricati di nuova costruzione dovranno essere posizionati negli appositi spazi previsti ai sensi del precedente art. 44. In difetto di tale previsione non potrà essere consentita l'apposizione degli indicatori di attività private, fatta salva la loro apposizione nell'eventuale spazio-vetrina;
4. Fino all'approvazione di una specifica regolamentazione, gli elementi pubblicitari previsti dei seguenti articoli, aventi carattere storico o che costituiscano una testimonianza significativa della tradizione commerciale e del costume della città, dovranno essere mantenuti o recuperati.

## **Capo II**

### **Indicatori di attività**

#### **Art. 66 – Insegne**

1. Fermo restando il rispetto delle disposizioni cui al precedente articolo, è vietato associare all'insegna riferita all'attività, messaggi o marchi pubblicitari generali o specifici dei prodotti commercializzati che esuli dal nome e dal logo della attività;
2. Per i fabbricati esistenti dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) Ove nella stessa facciata siano già presenti insegne di diverse caratteristiche tecniche, è facoltà dell'Amministrazione prescrivere l'adeguamento della nuova insegna a quelle in essere, purché conformi al presente regolamento, e/o prescrivere l'adeguamento di tutte ad un unico modello;
  - b) Le insegne non dovranno occultare i sopraluce né provocare disturbo alla percezione visiva degli elementi architettonici emergenti;
  - c) Le insegne poste al di sopra dell'apertura devono avere una dimensione di base non superiore alla larghezza dell'apertura stessa, né possono comprendere più aperture;
  - d) E' vietata l'apposizione di più di una insegna per ciascuna apertura;
3. Negli edifici inseriti nel centro storico e comunque negli edifici di interesse storico non sono ammesse:
  - a) insegne con sorgente luminosa interna di qualsiasi tipologia costruttiva realizzate a cassonetto o a lettere staccate tridimensionali;
  - b) luci mobili o intermittenti;
  - c) insegne tridimensionali.
  - d) insegne a bandiera eccettuato quelle di pubblico interesse.

#### **Art. 67 – Marchi**

1. Marchi, loghi e simili dovranno essere inseriti all'interno delle insegne ovvero contenuti all'interno della vetrina.

#### **Art. 68 – Targhe ed altri mezzi pubblicitari**

1. Le targhe potranno avere dimensioni massime di cm 30 x 30, e dovranno essere realizzate con materiali appropriati alla tipologia dell'edificio e alle sue finiture. In presenza di più targhe in prossimità dell'ingresso principale, queste dovranno essere raggruppate e uniformate per dimensioni e materiali;
2. Fatte salve diverse prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici, altre tipologie di mezzi pubblicitari tipo totem e simili non potranno invadere gli spazi destinati ai percorsi pubblici e/o privati ed avere una altezza maggiore degli edifici circostanti o comunque superiore a ml. 15. Non è ammesso più di un mezzo pubblicitario per edificio o di più edifici se facenti parti del medesimo centro commerciale, fatta salva la predisposizione di un progetto unitario. E' vietata la collocazione di totem nel centro storico.

## **Art. 69 - Bacheche**

1. L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico è consentita, in corrispondenza della sede, per le seguenti attività:
  - a) farmacie, in corrispondenza delle quali è consentita l'apposizione di bacheche esterne, delle dimensioni massime di cm 40x50, anche luminose, che segnalano i servizi di turno;
  - b) pubblici esercizi i quali, per l'esposizione del menù/listino prezzi, possono utilizzare bacheche delle dimensioni massime di cm 40x50, anche luminose;
  - c) uffici della Pubblica Amministrazione per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa ai compiti di istituto;
  - d) associazioni e organismi politici, delle dimensioni massime di cm 70x110;
  - e) cinema e teatri, purché le bacheche non superino le dimensioni di cm 100x120;
2. Le bacheche affisse a parete esterna prospettanti su spazi pubblici devono avere uno spessore massimo di cm 15 di spessore e poste ad un'altezza minima da terra di ml. 1,20;
3. Le bacheche devono essere realizzate prive di spigoli vivi, in legno o metallo verniciato in armonia con i colori della facciata, con l'esclusione di qualsiasi forma di anodizzazione ed evitando di occultare elementi in pietra viva o di natura decorativa; I contenitori distributivi (ad esempio, apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, distributori di merci varie), da considerarsi assimilati alle bacheche, sono vietati quando la loro installazione sia prevista a rilievo su facciate dell'edificio prospettanti spazi pubblici.

## **Capo III Altre disposizioni**

### **Art. 70 - Vetrine ed infissi**

1. L'apertura di nuove vetrine o di accessi alle attività non residenziali dovranno essere in armonia con il linguaggio architettonico del prospetto;
2. In presenza di più attività nel medesimo edificio, gli infissi dovranno essere uniformi nei materiali e nella tipologia.

### **Art. 71 - Arredi privati per pubblici esercizi**

1. Gli arredi privati per pubblici esercizi costituiti a titolo esemplificativo da pedane, fioriere, ombrelloni, tavolini e sedie, possono essere ubicati esclusivamente in spazi di pertinenza dell'attività o su suolo pubblico. Tutti gli arredi devono essere semplicemente appoggiati al suolo, senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione;
2. L'installazione di tali arredi è subordinata, ove necessario, all'ottenimento del titolo all'occupazione del suolo pubblico a carattere temporaneo;
3. L'installazione di arredi privati in spazi esterni è consentita esclusivamente agli esercizi di somministrazione di alimenti o bevande purché gli spazi siano resi conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
4. Gli arredi di cui al presente articolo dovranno essere uniformi per tipologia, colore e materiali e dovranno esprimere livelli qualitativi adeguati in se e in relazione al contesto in cui si collocano;
5. In alternativa alle fioriere possono essere realizzate chiusure parziali degli spazi di uso pubblico con elementi in ferro e vetro di altezza massima pari a ml 1.60;
6. Sono ammessi solo ombrelloni con copertura in tela grezza di tinta unita e di unica tonalità di colore per ciascun esercizio, privi di marchio pubblicitario e comunque installati unicamente su basi mobili in modo tale da poter essere riposti nei locali interni durante le ore notturne o comunque quando non se ne prevede l'utilizzo;
7. Le pedane sono ammesse solo ove prescritte dalla USL competente e dovranno avere carattere provvisorio ed essere facilmente rimovibili.

### **Art. 72 – Coperture stagionali per pubblici esercizi**

1. Fermo restando quanto disposto dal precedente art. 15 o dai progetti unitari le coperture in oggetto dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) essere costituite da struttura verticale astiforme, completamente smontabile, realizzata in legno o metallo, con esclusione dell'alluminio anodizzato, con copertura in tela di colore chiaro naturale sulla quale è consentito riportare esclusivamente la denominazione dell'attività; tali coperture devono essere prive di chiusure su tutti i lati e devono lasciare libera un'altezza minima fra il piano di calpestio e il punto più basso delle stesse di 2,20 metri. È ammessa la chiusura parziale delle stesse con elementi in ferro e vetro di altezza massima pari a ml 1.60;
  - b) gli spazi esterni e le caratteristiche dell'edificio interessato e di quelli circostanti devono consentirne l'installazione sotto il profilo ambientale ed architettonico;
2. Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca del titolo all'occupazione del suolo pubblico. La loro installazione è consentita purché gli spazi siano resi conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

### **Art. 73 - Edicole, chioschi e distributori**

1. L'installazione di edicole, chioschi o distributori è subordinata all'ottenimento del titolo all'occupazione del suolo pubblico o privato di uso pubblico, a carattere temporaneo. I manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - a) Per chioschi ed edicole, la dimensione in pianta non deve essere superiore a 8,00 mq. e l'altezza al colmo non superiore a ml 3,50;
  - b) per la vendita con distributori, la dimensione in pianta non deve essere superiore a 3,00 mq. e l'altezza esterna non superiore a ml 2,20;
  - c) l'installazione non deve creare impedimento alla circolazione dei veicoli e dei pedoni, deve essere conforme alle norme in materia di barriere architettoniche e, nel caso di spazi a parcheggio, non occupare complessivamente oltre il 2% dello stesso;
  - d) le "civette" devono essere alloggiare in specifici spazi previsti nella struttura, evitando l'appoggio di espositori mobili agli edifici o manufatti circostanti, e devono essere riservate alla pubblicizzazione dei giornali e delle riviste. Non possono essere appoggiate a muri o strutture in genere;
  - e) non sono consentite forme pubblicitarie dei prodotti venduti, salvo le testate dei quotidiani che potranno essere esposti esclusivamente con pannelli non luminosi né a cassonetto e nei limiti dell'altezza massima del manufatto. E' consentita un'insegna relativa al genere di attività e priva di indicazioni pubblicitarie, realizzata secondo quanto previsto dall'art. 66.

### **Art. 74 - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico**

1. La realizzazione e/o l'installazione di attrezzature di interesse pubblico quali, ad esempio, cabine elettriche, cabine telefoniche, pensiline e paline a servizio del trasporto pubblico, cassette per la raccolta della posta, apparecchi bancomat, armadietti telefonici e quadri elettrici devono essere preventivamente concordate con i competenti uffici comunali.
2. Gli enti proprietari devono garantire la piena efficienza e il decoro di tali strutture.

## **TITOLO V**

### **Esecuzione dei Lavori**

#### **Capo I**

#### **Adempimenti preliminari**

##### **Art. 75 - Impianto e organizzazione dei cantieri**

1. Tutti i luoghi di lavoro in cui si eseguono lavori di costruzione, modifica, manutenzione, riparazione e demolizione di opere edilizie sono da considerarsi cantieri e come tali sono soggetti alla disciplina definita dalle presenti norme e dalle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia urbanistico edilizia, di sicurezza e ambientale;
2. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere edilizie che vengono realizzate in forza di permessi di costruire o degli altri titoli edilizi previsti dalla normativa vigente;
3. In ogni caso nel provvedimento di permesso di costruire può essere prescritto di concordare preventivamente l'assegnazione di punti fissi;
4. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata mediante apposito verbale redatto in doppia copia dal tecnico dell'Amministrazione Comunale e sottoscritto dal medesimo e dal titolare del titolo abilitativo o da suo incaricato. Una copia del verbale deve essere conservato in cantiere ed esibito ad ogni eventuale controllo;
5. Il titolare del titolo edilizio deve fornire a sua cura e spese il personale ed i mezzi necessari per le suddette operazioni;
6. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di titoli edilizi che abbiano ad oggetto recinzioni o altri simili manufatti per i quali si renda opportuno concordare l'allineamento.

##### **Art. 76 - Comunicazione di inizio dei lavori per interventi soggetti a permesso di costruire**

1. L'inizio dei lavori deve essere preventivamente comunicato all'Amministrazione Comunale dal titolare del Permesso a costruire.
2. Fatta salva ogni altra specifica disposizione di legge, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori, del certificatore energetico e della ditta esecutrice e la relativa accettazione degli incarichi, allegando altresì la documentazione prevista dalle norme vigenti in riferimento allo specifico intervento.
3. Ai fine della decadenza del titolo edilizio, i lavori si intendono iniziati quando siano state eseguite le prime opere edili, a titolo esemplificativo demolizione di porzione di fabbricato o getto delle fondazioni, finalizzate alla realizzazione dell'intervento di trasformazione previsto. Non è pertanto sufficiente a qualificare l'inizio dei lavori la predisposizione del cantiere.

##### **Art. 77 - Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico**

1. Gli interessati devono preventivamente ottenere apposito titolo dall'Amministrazione Comunale o da altri enti pubblici proprietari, ed eventualmente dagli enti erogatori di pubblici servizi interessati, quando l'esecuzione dei lavori comporti:
  - a) la manomissione di suolo e/o sottosuolo pubblico o di uso pubblico;
  - b) l'occupazione temporanea del suolo pubblico o di uso pubblico per la costruzione di assiti o ponteggi, il deposito di materiali o la realizzazione di opere provvisorie;
2. Fatta salva diversa disciplina contenuta in specifici regolamenti relativi all'occupazione o manomissione di suolo pubblico, l'acquisizione del titolo indicato dal comma 1 del presente articolo è subordinata alla disciplina indicata dai comma seguenti;
3. La richiesta deve contenere:
  - a) le generalità e la firma del richiedente;

- b) gli estremi del permesso di costruire o dell'equivalente titolo abilitante all'esecuzione dei lavori, nonché la natura dei medesimi;
  - c) l'indicazione del suolo pubblico oggetto di richiesta su elaborato grafico;
  - d) le caratteristiche dei manufatti da installare;
  - e) la durata presumibile dell'occupazione di suolo pubblico;
  - f) opportuni elaborati esplicativi al fine di consentire una chiara individuazione delle parti interessate;
4. Il rilascio del titolo è subordinato al pagamento di una tassa commisurata alla superficie ed alla durata dell'occupazione, nonché al versamento di una congrua cauzione per la rimessa in pristino del suolo danneggiato da svincolare non prima di 180 giorni dalla comunicazione dell'avvenuto ripristino;
5. La durata dell'occupazione è indicata nel titolo stesso;
6. Allo scadere dell'occupazione temporanea il titolare deve provvedere alla rimessa in pristino delle aree pubbliche manomesse in conseguenza dei lavori. L'Amministrazione Comunale può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori; In caso di inottemperanza all'obbligo del ripristino, l'Amministrazione Comunale provvede direttamente utilizzando l'apposito deposito cauzionale.

#### **Art. 78 - Cartellonistica di cantiere**

1. Ogni cantiere edilizio deve essere provvisto di cartello, delle dimensioni non inferiori di ml. 0,80x1,20 costruito con materiali resistenti agli agenti atmosferici ed apposto in modo da risultare visibile dagli spazi pubblici esterni;
2. Tale cartello deve indicare almeno gli estremi del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, la natura dell'opera in corso di realizzazione e il nominativo:
  - a) del titolare del permesso di costruire o dell'equivalente titolo;
  - b) del progettista dell'opera;
  - c) del progettista delle opere strutturali;
  - d) del committente dei lavori;
  - e) dell'esecutore dei lavori;
  - f) del direttore dei lavori;
  - g) del responsabile del cantiere e del responsabile della sicurezza;
  - h) del certificatore in materia di energia;
  - i) del progettista degli impianti.

#### **Art. 79 – Pubblicità**

1. È consentito l'uso delle recinzioni nei cantieri per l'affissione pubblicitaria di qualsiasi natura alle condizioni impartite dall'Amministrazione Comunale, che rilascia il proprio nulla osta a fronte di un progetto presentato dagli aventi titolo;
2. In ogni caso nel centro storico il sistema delle affissioni non può interessare più della metà della lunghezza della recinzione di cantiere e non più del 50% della superficie dei pannelli o dei teloni della facciata. In zone del centro storico soggette a vincoli di cui alla parte II e III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio è necessario il nulla osta della Soprintendenza.

## **Capo II Condizione dei lavori**

#### **Art. 80 - Prescrizioni generali**

1. Le aree destinate a cantiere edile devono essere isolate mediante opportune recinzioni che non consentano l'accesso ai non addetti ai lavori, con materiali idonei e decorosi, aventi una altezza non inferiore a m 2,00;

2. I lavori esterni ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico, di qualsiasi genere, possono essere realizzati solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare il perseguimento dei fini di cui al successivo art. 81;
3. Nei cantieri situati nei centri storici il Comune potrà richiedere, per le parti prospicienti spazi pubblici o comunque visibili da detti spazi, l'utilizzo di recinzioni adeguate al carattere e al decoro dell'ambiente;
4. In caso di lavori urgenti e/o di breve durata sono ammesse difese equivalenti consistenti in adeguata vigilanza e/o segnalazione, purché siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente;
5. Gli interventi di qualsiasi genere dovranno prevedere idonee protezioni onde evitare la propagazione delle polveri ed evitare inquinamento o degrado del suolo e/o delle acque che si potrebbero determinare in fase di cantiere;
6. Il trasporto di materiali e/o di rifiuti deve essere eseguito in modo da evitare deposito di materiale lungo le strade. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto alla immediata rimozione dei materiali dalla pubblica via compresi detriti, fango e polveri che, anche in conseguenza di particolari situazioni meteoriche e della movimentazione dei mezzi, potrebbero depositarsi lungo gli spazi pubblici costituendo possibile situazione di pericolo o disagio per il traffico veicolare e i pedoni;
7. In cantiere deve essere conservato il permesso di costruire, o l'equivalente titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, completo di tutti gli allegati, in originale o in copia, nonché tutta la documentazione richiesta dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in relazione alla natura dell'opera, alle caratteristiche costruttive ed alle caratteristiche ambientali dei luoghi (a titolo esemplificativo: progetto dell'impianto termico, elettrico, idraulico, di ascensore, documentazione relativa all'isolamento termico, autorizzazioni di enti preposti alla tutela di eventuali vincoli e di enti erogatori di pubblici servizi, piani di sicurezza);
8. Nell'ambito del cantiere edilizio, ed esclusivamente per il periodo di esecuzione dei lavori, è ammessa l'installazione a titolo precario di box, prefabbricati o simili strettamente connessi con la conduzione del cantiere stesso. Nel caso in cui in detti manufatti fossero previsti bagni, docce e/o lavabi non dotati di serbatoio d'accumulo, questi dovranno essere collegati alla fognatura pubblica mediante idoneo sistema di smaltimento conforme alle norme vigenti;
9. Tutti gli alberi eventualmente presenti nell'ambito dei cantieri devono essere muniti di un solido dispositivo di protezione, costituito da una robusta recinzione rigida che consenta di evitare danni a fusto, chioma ed apparato radicale. Non sono ammessi: la posa di pavimentazioni impermeabili anche se temporanee, l'accatastamento di attrezzature o materiali alla base o contro piante, l'infissione di chiodi o appoggi, l'installazione temporanea di corpi illuminanti e di cavi elettrici sugli alberi, l'imbragamento dei tronchi;
10. Nel caso che, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare del titolo abilitativo alla esecuzione degli stessi deve darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la sicurezza, l'igiene e il decoro. In caso di inadempienza l'autorità competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente;
11. Qualora il Direttore dei lavori venga sostituito, i lavori devono essere sospesi fino a quando non sia presentata la dichiarazione del subentrante all'Amministrazione Comunale. In ogni caso la ripresa dei lavori dovrà essere comunicata all'autorità competente;
12. Qualora, successivamente all'inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altre imprese il committente deve darne comunicazione all'Amministrazione allegando tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti;
13. Oltre alle prescrizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio riguardanti l'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse di carattere storico, archeologico, culturale e scientifico, il titolare del titolo abilitativo, il direttore

dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco e alle autorità competenti i rinvenimenti di cui sopra, qualora si verificassero nel corso dei lavori, e a sospendere l'esecuzione delle opere.

#### **Art. 81 - Incolumità pubblica**

1. Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi genere devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose (pubbliche e private), nonché a limitare le molestie nei confronti di terzi e a garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale;
2. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità. Le porte dovranno essere apribili verso l'interno e munite di idonei mezzi di chiusura che assicurino la non accessibilità al cantiere nelle ore di sospensione dei lavori;
3. Il cantiere che occupi spazi pubblici e/o di uso pubblico deve essere opportunamente segnalato sia di giorno che di notte, oltre che illuminato quando le condizioni di luce lo richiedano. Le segnalazioni e illuminazioni dovranno essere fornite, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori per tutta la durata dei lavori stessi;
4. Salva l'osservanza delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia, tutte le strutture provvisorie di cantiere quali ad esempio ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti devono essere poste in opera a regola d'arte, avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose. Devono altresì conformarsi alla vigente normativa per la prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro;
5. I fronti dei ponti che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico devono essere chiusi con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e devono essere provvisti di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri nonché la caduta di materiale;
6. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio;
7. Nell'esecuzione di opere di demolizione, oltre a quanto già disposto dal presente articolo, devono osservarsi le seguenti norme:
  - a) è vietato tenere accumulati materiali di risulta quando da ciò possa derivare pregiudizio per l'igiene e la sicurezza pubblica;
  - b) è vietato accumulare materiali pesanti sui solai senza che siano previste idonee opere provvisorie di puntellamento;
  - c) è vietato determinare scottimenti nel terreno che possano recare danni ai fabbricati vicini;
  - d) deve essere evitato il sollevamento della polvere usando tutte le opportune cautele durante il trasporto e innaffiando abbondantemente i manufatti ed i materiali da demolire;
  - e) è vietato gettare materiali demoliti o altri oggetti dai ponteggi o dagli edifici verso gli spazi sottostanti. Questi devono essere calati a terra mediante appositi recipienti o fatti discendere attraverso appositi condotti chiusi;
  - f) è comunque vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione del cantiere;
8. I lavori di scavo devono essere eseguiti con modalità atte ad evitare qualsiasi rovina o franamento;
9. La stabilità degli scavi deve essere assicurata, mediante puntellature o adeguata scarpa, in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze. Le specifiche dovranno essere indicate nella relazione geologica allegata alla pratica edilizia;
10. Gli scavi interessanti il suolo pubblico o di uso pubblico, fatte salve le eventuali prescrizioni del Codice della Strada, devono essere convenientemente recintati e segnalati; essi non devono impedire o limitare, oltre quanto strettamente necessario, l'uso degli spazi pubblici con particolare riferimento alla circolazione veicolare e pedonale;
11. I cantieri dovranno garantire il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, anche in riferimento a idonee segnalazioni per ipovedenti e non vedenti.

### **Art. 82 - Visite di controllo**

1. Al fine dello svolgimento dell'attività di vigilanza urbanistico-edilizia l'Autorità Comunale competente si avvale dei propri uffici nonché di ogni altro ente/autorità che ritenga opportuno. Pertanto, nei cantieri in cui si eseguono i lavori, deve sempre essere consentito l'accesso agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, al personale di Polizia Municipale, agli ispettori del lavoro, al medico della USL ed agli altri organi per i controlli di loro competenza;
2. A richiesta dei suddetti soggetti devono essere esibiti il titolo abilitativo e i suoi allegati, nonché gli altri documenti che a norma delle vigenti disposizioni devono essere conservati in cantiere;
3. L'Autorità competente, fatta salva l'adozione dei successivi provvedimenti definitivi nei modi e nei termini di legge, e fatte salvi gli altri casi specificamente previsti dalle norme vigenti, ordina l'immediata sospensione dei lavori quando:
  - a) sia constatata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive contenute nel titolo edilizio;
  - b) il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o, avendola lasciata, non sia stato regolarmente sostituito previa comunicazione al Comune;
  - c) il progetto allegato al titolo abilitativo sia stato arbitrariamente modificato, fatte salve le varianti soggette a semplice deposito e ai sensi delle disposizioni vigenti;
  - d) il titolo abilitativo risulti ottenuto in base a condizioni e dimensioni del terreno od a stati esistenti non corrispondenti alla realtà.

### **Art. 83 - Disposizioni sulla produzione e riutilizzo di terre e rocce da scavo**

1. La produzione e l'eventuale riutilizzo di terre e rocce da scavo deve rispondere alle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia, così come anche il loro smaltimento come rifiuti o lo stoccaggio provvisorio in altre aree previa acquisizione di idoneo titolo;
2. Tra la documentazione da tenere in cantiere è compresa la documentazione attestante il legittimo riutilizzo, oppure, copia della documentazione del trasporto delle terre e rocce da scavo a discarica o in altro sito opportunamente autorizzato (formulario rifiuti o documento di trasporto per riutilizzo in altri siti).

## **Capo III Ultimazione delle opere**

### **Art. 84 – Disposizioni generali**

1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, congiuntamente al Direttore dei Lavori, entro trenta giorni dal termine dei lavori. Alla comunicazione, oltre alla documentazione comunque prevista per legge o in virtù delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo, è allegato il certificato di conformità dell'opera eseguita rispetto al progetto a suo tempo presentato e alle relative varianti eventualmente intervenute.
2. In caso di scadenza del titolo edilizio senza che i lavori siano stati ultimati, gli stessi devono essere immediatamente sospesi e i medesimi soggetti di cui al comma 1 dovranno comunicare entro 15 giorni dalla scadenza del titolo lo stato di avanzamento delle opere.
3. Per gli interventi comprendenti più fabbricati il certificato di abitabilità o agibilità potrà essere presentato per i singoli fabbricati, e nell'ambito di questi, per le singole unità immobiliari purché congiuntamente a tutte le parti comuni, dando atto dell'autonomia funzionale del fabbricato o dell'unità immobiliare e certificandone la sicurezza in riferimento al resto del cantiere;
4. Contestualmente al deposito della certificazione di abitabilità, ai fini della predisposizione da parte dell'Amministrazione di un archivio relativo ad ogni singolo fabbricato, dovrà essere fornita su apposito supporto informatico una scheda tecnica, contenuta nella modulistica unificata,

riassuntiva dei dati, riferita anche agli interventi precedenti, oltre copia di tutta la documentazione tecnica relativa all'intervento eseguito.

**Art. 85 – Tolleranze dimensionali delle costruzioni**

1. Fatte salve le disposizioni di legge vigenti in materia di tolleranze, non si ha parziale difformità in tutti i casi in cui le opere realizzate a seguito di un titolo abilitativo edilizio risultino entro uno scostamento massimo del 2% nelle singole misure lineari indicate in progetto ovvero, in assenza, rilevabili in scala, e lo stesso sia imputabile a fatti esecutivi.

## **TITOLO VI**

### **Disposizioni Finali**

#### **Articolo 86 – Norme finali e transitorie**

1. Alle pratiche edilizie presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento si applicano, su istanza dei richiedenti, le norme vigenti alla data della presentazione;
2. Alle varianti ai titoli abilitativi originari, presentati nei termini di validità del titolo abilitativo si applicano, sempre su istanza dei richiedenti, le norme vigenti alla data della presentazione dell'originario titolo;
3. Ai piani attuativi adottati e ai conseguenti titoli abilitativi edilizi presentati prima dell'entrata in vigore del presente regolamento si applicano, su richiesta dei richiedenti, le norme vigenti alla data dell'adozione;
4. Con esplicita attestazione del Comune da rendersi in sede di adozione dei Piani attuativi potrà essere ammessa, su istanza dei richiedenti, l'applicazione delle norme vigenti alla data di presentazione del Piano attuativo;
5. Qualora le definizioni del presente regolamento edilizio risultino incongruenti con i vigenti atti di governo del territorio i Comuni applicano, fino all'adeguamento dei medesimi atti, le relative norme già in vigore.
6. Entro 120 gg. dalla approvazione del R.E.U. gli uffici comunali, su proposta della Conferenza permanente di cui all'art. 2, adottano modulistica unificata contenente l'elenco dei documenti da allegare. Fino all'adozione della modulistica di cui sopra continua ad utilizzarsi quella attualmente in vigore.
7. Entro 120 gg dalla data di approvazione viene istituita la conferenza dei servizi permanente di cui all'art. 2 comma 1. Fino alla sua istituzione i Comuni continuano ad operare secondo le procedure in atto.
8. Entro 180 gg. dalla data di approvazione del presente R.E.U. con apposito regolamento viene istituita la commissione di cui all'art. 3 comma 1. Fino all'istituzione di tale commissione, continuano ad operare le singole commissioni per il paesaggio.



COMUNE DI PISA  
COMUNE DI CALCI  
COMUNE DI CASCINA  
COMUNE DI S.GIULIANO TERME  
COMUNE DI VECCHIANO  
COMUNE DI VICOPISANO

# REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO ALLEGATO “A”

**Disposizioni diversificate in rapporto alle specificità dei singoli  
Comuni  
stato modificato**

## **INDICE**

### **TITOLO I**

#### **Disposizioni diversificate**

##### **Capo I - Norme specifiche**

Art. 1 - Istituzione dell'ufficio per il vincolo idrogeologico

Art. 2 - Rifornimento idrico per usi civili

##### **Capo II - Norme transitorie**

Art. 1 - Premessa

Art. 2 - Distanza tra i fabbricati

Art. 3 - Distanza minima dai confini

Art. 4 - Installazione di impianti a fonti rinnovabili, pannelli solari termici e fotovoltaici

Art. 5 - Piani di recupero del patrimonio edilizio

Art. 6 - Sanzioni

## **TITOLO I**

### **Disposizioni diversificate**

Le presenti norme trovano applicazione esclusiva nel territorio del Comune di Vicopisano, in dipendenza di specificità territoriali e normative.

### **Capo I**

#### **Norme specifiche**

#### **Art. 1 – Istituzione dell'ufficio per il vincolo idrogeologico**

E' istituito presso il servizio Tecnico - U.O.3.3 "Edilizia Privata" l'ufficio comunale per l'istruttoria delle pratiche soggette ad autorizzazione o dichiarazione di inizio lavori ai fini del vincolo idrogeologico.

L'ufficio per il vincolo idrogeologico è costituito, oltre che dai tecnici del suddetto servizio, anche da un esperto tecnico geologo, iscritto all'Albo regionale di competenza, dipendente della P.A. o libero professionista.

In relazione alle specifiche finalità dell'incarico di consulenza tecnica può essere nominato in qualità di esperto un geologo iscritto da almeno 5 (cinque) anni all'Albo professionale o dipendente dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, iscritto all'Albo professionale o in possesso di titoli di studio di abilitazione richiesti per l'accesso allo stesso, che sia responsabile, da almeno 3 (tre) anni, di una struttura organizzativa della Pubblica Amministrazione con competenza in materia geologica.

L'esperto tecnico di cui al punto 3 resta in carica per tre anni e può essere rieletto una sola volta.

Il rapporto con l'esperto tecnico di cui al punto 3 non è di tipo esclusivo per cui l'Amministrazione si riserva in qualsiasi momento di attivare ulteriori e diversi rapporti professionali.

Fra i compiti dell'ufficio per il vincolo idrogeologico vi sono:

- a) l'istruttoria ed il rilascio di pareri in merito alle pratiche edilizie soggette ad autorizzazione o dichiarazione di inizio lavori ai fini del vincolo idrogeologico;
- b) verifiche e accertamenti di carattere sanzionatorio relativamente alle attività condotte in violazione della L.R. n. 39/2000 e succ. modifiche ed integrazioni, del Regolamento Forestale, delle autorizzazioni e delle dichiarazioni di inizio lavori.

#### **Art. 2 – Rifornimento idrico per usi civili**

Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile attinta, salvo dimostrata impossibilità tecnica, dall'acquedotto pubblico, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

Qualora non fosse possibile attingere dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione competente.

L'Amministrazione competente rilascia l'autorizzazione di cui al precedente articolo, previa gli opportuni accertamenti, dopo aver acquisito tra gli altri il parere dell'U.S.L. competente per territorio e dell'ufficio comunale competente, in ottemperanza alle disposizioni di legge.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte, in conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per il sollevamento dell'acqua, dimensionati in base all'utenza servita, dotati di rubinetti a monte e a valle per il prelievo dell'acqua, alloggiati in vano apposito e protetti dalle escursioni termiche.

I serbatoi di accumulo di acqua potabile devono essere di idoneo materiale, a perfetta tenuta e di norma posizionati fuori terra; i serbatoi interrati devono essere protetti da scannafosso che ne consenta l'ispezione e dotati di chiusura che impedisca infiltrazioni di acque meteoriche; la tubazione di troppo pieno non deve presentare continuità con l'impianto di smaltimento delle acque reflue e deve essere protetta all'estremità con rete antinsetti.

Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a mt. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

## **Capo II** **Norme transitorie**

### **Art. 1– Premessa**

Le disposizioni di cui al presente Capo conservano efficacia fino all'adeguamento, mediante apposite varianti, del Regolamento Urbanistico vigente.

### **Art. 2 – Distanza tra i fabbricati**

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica; in particolare si precisa che:

- a) per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte: non opera, invece, quando le costruzioni, pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante;
- b) è ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate, nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti, ove il confinante realizzi un intervento edilizio;
- c) è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
- d) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dal presente regolamento o alle disposizioni del D.M. 1444/1968, quando ricadano all'interno di piani attuativi strumenti urbanistici particolareggiati, previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia.

La distanza minima si ritiene rispettata quando, costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima, non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e gli interventi di ristrutturazione edilizia debbono rispettare le distanze previste per la nuova edificazione; per gli interventi di ristrutturazione edilizia tale obbligo è limitato alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di cui al comma precedente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso per le nuove costruzioni quando le preesistenti sono superiori.

Ferme restando le vigenti disposizioni del Codice Civile, i manufatti di cui agli artt. 14, 15, 50 e 51 del REU, nonché quelli di cui all'art. 3 dell'allegato "B", non sono soggetti ad alcuna limitazione delle distanze.

### **Art. 3 –Distanza minima dai confini**

La distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra edifici, dalle prescrizioni di zona e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una

convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici che si fronteggiano.

#### **Art. 4 - Installazione di impianti a fonti rinnovabili, pannelli solari termici e fotovoltaici**

L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici non è consentita nelle coperture degli edifici ricadenti all'interno del Borgo Murato (zona A1), così come individuato e delimitato dagli strumenti urbanistici comunali, e negli edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Negli edifici esistenti fuori dai centri abitati l'installazione di pannelli solari dovrà eseguirsi prioritariamente a terra o in altra collocazione idonea a minimizzare l'impatto paesaggistico dell'impianto. Dovranno comunque essere previsti opportuni accorgimenti e schermature affinché la presenza dell'impianto non alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. Gli impianti a terra devono essere realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento e il recupero della fertilità dei terreni. L'installazione sulle coperture è consentita solo quando non siano possibili collocazioni alternative o quando produca un impatto paesaggistico minore.

#### **Art. 5 - Piani di recupero del patrimonio edilizio**

I proprietari degli immobili e aree compresi nelle zone di recupero individuate ai sensi del comma 1 del presente articolo possono presentare proposte di piani di recupero, relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone.

Il limite minimo non può essere inferiore alla particella catastale o all'unità tipologica base.

L'Amministrazione comunale, per interventi particolarmente importanti, può subordinare il rilascio del titolo abilitativo per l'attuazione del piano di recupero alla stipula di una convenzione. In questo caso la convenzione può anche contenere una clausola mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'obbligo di contribuire alla politica sociale dell'amministrazione comunale per quanto concerne la residenza (cessione in locazione di una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, priorità di cessione o di locazione degli alloggi recuperati ai precedenti occupanti, ecc.).

#### **Art. 6 – Sanzioni**

Le violazioni a quanto prescritto dal presente Regolamento saranno sanzionate, ove non costituiscano reato ovvero siano già previste e disciplinate come tali da altre leggi statali e/o regionali, con il pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria da €. 25,00 a €. 500,00 ai sensi dell'art. 7 bis del D.lgs. n. 267/2000 e del vigente Regolamento Comunale per le Sanzioni Amministrative.

Oltre all'irrogazione delle sanzioni pecuniarie di cui al comma precedente, il Responsabile del Servizio intima, con provvedimento motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento; l'accertamento della mancata ottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito nel provvedimento comporta l'applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria, fatti salvi gli effetti penali conseguenti all'inottemperanza dell'ordine.