



**UFFICIO DI PIANO STRUTTURALE
DELL'AREA PISANA**

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

**REGOLAMENTO EDILIZIO
UNIFICATO**

INDICE

PREFAZIONE

Titolo I - NORME PER LA REDAZIONE E PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Capo I – Disposizioni generali, soggetti, contenuti delle istanze

Art. 1- Disposizioni generali

Art. 2 - Conferenza dei servizi permanente

Art. 3 - Commissioni

Art. 4 - Applicazione delle definizioni e dei parametri

Capo II – Disposizioni sui titoli abilitativi edilizi, documentazione e modulistica

Art. 5 – Soggetti legittimati

Art. 6 – Titoli abilitativi: contenuti e modulistica.

Art. 7 - Presentazione della domanda di Permesso a Costruire e della Denuncia di Inizio Attività

Art. 8 - Istruttoria formale del Permesso di Costruire

Art. 9 - Rilascio e ritiro

Art. 10 - Pubblicità, accesso e responsabilità

Art. 11 – Trasferimento del titolo

Art. 12 – Denuncia di Inizio Attività

Art. 13 - Attività edilizia libera

Art. 14 – Autorizzazioni amministrative

Art. 15 - Interventi urgenti e conseguenti a ordinanze

Art. 16 – Manufatti a carattere temporaneo

Art. 17 – Opere a carattere stagionale

Capo III – Specifiche in merito ad interventi di ristrutturazione

Art. 18 – Demolizione e fedele ricostruzione

Art. 19 – Demolizione e ricostruzione di volumi secondari

Art. 20 – Ristrutturazione edilizia per addizioni funzionali di nuovi elementi

Capo IV – Altre disposizioni

Art. 21 – Progetto Unitario

Titolo II – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

Capo I – Disposizioni generali e requisiti del sito

Art. 22 – Principi generali

Art. 23 - Idoneità di suolo e sottosuolo

Art. 24 - Caratteristiche del lotto

Capo II – Modalità costruttive e comfort delle costruzioni

Art. 25 - Ubicazione, orientamento, quote altimetriche

Art. 26 – Distanze

Art. 27 - Requisiti minimi strutturali e impiantistici

Art. 28 - Collegamento alle reti tecnologiche

Art. 29 - Dotazioni minime degli spazi a verde e dei posti auto

Art. 30 - Tolleranze dimensionali delle costruzioni

Art. 31 - Requisiti minimi termici e acustici

Capo III – Norme igienico–sanitarie e di sicurezza

Art. 32 - Requisiti minimi di abitabilità e agibilità

Art. 33 - Disposizioni in materia di barriere architettoniche

Art. 34 - Scarichi, emissioni

Art. 35 – Requisiti di sicurezza

Capo IV - Decoro degli edifici e disposizioni per l' ornato

Art. 36 - Finalità e campo di applicazione

Art. 37 – Facciate

Art. 38 – Impianti tecnologici

Art. 39 – Canne fumarie e prese d'aria

Art. 40 - Impianti di condizionamento e pompe di calore

Art. 41 – Contatori

Art. 42 – Tende

Art. 43 – Infissi

Art. 44 - Altri elementi in facciata

Art. 45 - Apposizione di indicatori di pubblico interesse

Art. 46 – Tinteggiatura

Art. 47 – Coperture

Art. 48 - Abbaini e lucernari

Art. 49 - Installazione di antenne e parabole trasmettenti

Art. 50 - Interventi obbligatori per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili

Art. 51 – Sistemazione esterna

Art. 52 - Aree scoperte di edifici di interesse storico

Art. 53 - Aree scoperte nei centri storici

Art. 54 – Superficie permeabile

Art. 55 - Manufatti a corredo degli spazi esterni

Art. 56 - Alberature e indice di piantumazione

Art. 57 – Recinzioni

Art. 58 - Spazi destinati ai raccoglitori per la raccolta differenziata

Art. 59 – Obblighi di manutenzione

Capo V - Disposizioni sull'edilizia sostenibile

Art. 60 - Interventi finalizzati all'edilizia sostenibile

Art. 61 - Progettazione degli interventi

Art. 62 - Prestazioni energetiche minime e deroghe urbanistiche

Art. 63 – Involucro

Art. 64 – Impianti

Art. 65 - Fonti rinnovabili

Art. 66 - Risparmio idrico

Capo VI - Elementi complementari e di arredo

Sezione I - Disposizioni generali

Art. 67 – Ambito di applicazione

Sezione II – Indicatori di attività

Art. 68 – Norme di carattere generale

Art. 69 - Insegne

- Art. 70 - Marchi
- Art. 71 – Targhe e totem
- Art. 72 – Bacheche
- Art. 73 – Vettrine e infissi

Sezione III – Altre disposizioni

- Art. 74 - Arredi privati per pubblici esercizi
- Art. 75 – Coperture stagionali
- Art. 76 – Edicole, chioschi e distributori
- Art. 77 – Attrezzature pubbliche

Titolo III – GESTIONE DEL CANTIERE

Capo I - Adempimenti preliminari

- Art. 78 - Impianto e organizzazione dei cantieri
- Art. 79 - Comunicazione di inizio dei lavori
- Art. 80 - Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico
- Art. 81 - Cartellonistica di cantiere
- Art. 82 - Pubblicità

Capo II - Conduzione dei lavori

- Art. 83 - Prescrizioni generali
- Art. 84 - Incolumità pubblica
- Art. 85 - Visite di controllo
- Art. 86 - Disposizioni sulla produzione e riutilizzo di terre e rocce da scavo

Capo III – Adempimenti finali

- Art. 87 – Comunicazione di fine lavori
- Art. 88 – Fascicolo del fabbricato

PREFAZIONE

Il presente Regolamento si inserisce nel complesso di azioni del Piano Strategico dei Comuni dell'Area Pisana, con l'intento di fornire un primo, immediato e soprattutto unitario strumento gestionale agli uffici tecnici, ai professionisti, alla comunità.

Il modello partecipativo che caratterizza le più recenti disposizioni di legge, ha enormemente modernizzato il rapporto tra pubblica amministrazione e cittadini affidando sempre più alla prima il ruolo di concertatore/propositore ed ai secondi quella di asseveratori, consapevoli, della conformità delle proprie azioni alle regole.

Perché il binomio regole/azione autoreferenziata risulti efficiente ed efficace è necessario tuttavia un salto di qualità da parte di entrambi gli attori del procedimento amministrativo.

Le moderne normative devono pertanto, da un lato, essere ispirate a rigorosi principi di organicità, sinteticità, immediatezza, equità, mentre l'utenza dovrà essere attivamente partecipe alla formazione delle regole stesse ma soprattutto principale presidio, per il ruolo che l'odierno quadro normativo le conferisce, della legalità e dell'efficacia della azione di governo del territorio.

Per questi motivi l'obiettivo del Regolamento è quella di fornire, in controtendenza alle logiche manualistiche e compendiali che ancora oggi caratterizzano moltissimi regolamenti comunali, un quadro minimale di regole ragionevoli, di taglio soprattutto operativo, che vadano solo ad integrare e, ove possibile, a coordinare il già vastissimo complesso di norme statali e regionali che regola la materia dell'edilizia.

Il regolamento è quindi impostato su principi di organicità, sinteticità e sussidiarietà. In ragione di tanto tratta unicamente le materie che ad esso sono state affidate dalle normative statali e regionali, in particolare il DPR 380/01, la L.R. 1/05 ed i suoi Regolamenti di Attuazione.

Gli argomenti sono ordinati sostanzialmente in tre parti principali secondo la stessa sequenza temporale che contraddistingue la realizzazione di un organismo edilizio: la prima contiene le disposizioni per la presentazione dei progetti, la seconda tratta nelle varie componenti i requisiti delle costruzioni (non disciplinati da altre disposizioni) e la terza tratta la gestione del cantiere sotto il profilo formale ed esecutivo fino alla ultimazione dell'opera.

Completano il testo una breve sezione relativa alle sanzioni e le disposizioni transitorie e di raccordo. Queste ultime assumono particolare importanza nel periodo immediatamente successivo alla approvazione del Regolamento da parte dei singoli Comuni. A causa della commistione di norme tra i regolamenti edilizi e quelli urbanistici (riscontrabile peraltro nell'intero panorama nazionale), sarà necessario infatti intervenire con varianti ad hoc nei regolamenti urbanistici al fine di riportare correttamente ciascuna norma nel proprio ambito, come indicato dalla Legge.

Una considerazione a parte va fatta in ordine alla individuazione delle definizioni e dei parametri urbanistici ed edilizi che l'art. 144 della L.R. 1/05 affida al Regolamento Edilizio. Alla data di stesura del presente testo è infatti in fase di revisione avanzata la proposta di regolamento regionale formulata da ANCI - INU nel luglio 2010 e presentata a Scandicci nell'autunno scorso: in pendenza di tale definizione, si è ritenuto di acquisire integralmente il documento di cui sopra riservandosi di estrarre le parti che verranno ritenute necessarie al dimensionamento degli strumenti urbanistici ed alla gestione degli atti di governo.

Gli allegati saranno costituiti principalmente dalla modulistica, anch'essa unificata, che non ha natura regolamentare e pertanto verrà approvata successivamente e separatamente con provvedimenti dirigenziali.

Ulteriori ausili in forma di allegati, appendici o sezioni dedicate dei rispettivi siti web comunali sono allo studio allo scopo di fornire riferimenti normativi, aggiornamenti, profili operativi dei singoli procedimenti e subprocedimenti, giurisprudenza, approfondimenti interpretativi e quant'altro utile a snellire sempre più il rapporto tra l'utenza e la Pubblica Amministrazione.

In conclusione il Regolamento Unificato nasce e si propone come strumento dinamico, perfezionabile sino dal suo esordio con i miglioramenti che la sua stessa applicazione suggerirà agli operatori tutti e che le Amministrazioni recepiranno costantemente.

Solo gli obiettivi dovranno mantenersi invariati: disporre di un regolamento costituito sempre più di principi generali e sempre meno di regole specifiche, che esprima appieno le funzionalità offerte dal modello prestazionale delle più recenti normative tecniche, che si relazioni efficacemente, con coerenza e chiarezza di linguaggio con gli strumenti urbanistici e con le disposizioni normative statali e regionali.

Titolo I

NORME PER LA REDAZIONE E PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Capo I – Disposizioni generali, soggetti, contenuti delle istanze

Art. 1 - Disposizioni generali

1. Il Regolamento Edilizio Unificato, di seguito indicato in via breve con la sigla R.E.U., ha ad oggetto la disciplina delle opere edilizie nonché le procedure di intervento necessarie per realizzarle, che interessano il territorio dei sei comuni appartenenti all'area Pisana;
2. Ai fini dell'applicazione del R.E.U. si definisce:
 - a. opera edilizia il risultato stabile 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 organizzativamente, finalizzata alla costruzione e/o modificazione fisica e/o funzionale dell'immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura);
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti, si attiene alle prescrizioni del R.E.U. È fatta salva l'osservanza degli strumenti urbanistici e della legislazione di settore statale e regionale;
4. Gli atti di governo del territorio prevalgono, in caso di discordanza, sul presente R.E.U.;
5. Al presente R.E.U. si accompagnano:
 - a. due allegati, che non costituiscono parte né integrante né sostanziale del presente R.E.U., da approvarsi con provvedimento del dirigente competente entro 90gg dalla data di approvazione e denominati:
 - i. Allegato A - Modelli dei documenti (in facsimile);
 - ii. Allegato B - Elenco degli allegati da produrre assieme alle richieste di trasformazione edilizia o urbanistica;
 - b. Un allegato, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente R.E.U., denominato "Allegato C - Disposizioni specifiche riguardanti i singoli comuni".

Art. 2 - Conferenza dei servizi permanente

1. Le Amministrazioni comunali facenti parte dell'area Pisana, allo scopo di semplificare i procedimenti e, conseguentemente, garantire l'uniformità di applicazione del presente R.E.U., disciplinano i rapporti tra i vari Comuni dell'area istituendo, con regolamento da emanarsi entro 90gg dalla data di approvazione ai sensi dell'art. 48 comma 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, una conferenza dei servizi permanente ai sensi della legge 8 agosto 1990 n. 241 per lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a. formulazione di pareri autentici circa l'interpretazione delle norme edilizie che costituiscono il R.E.U. presentate anche su richiesta di soggetti privati;
 - b. definizione di interventi di 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.

Art. 3 – Commissioni

1. In conformità a quanto previsto nell'art. 87, comma 1 e 2 LR 1/2005 i Comuni aderenti istituiranno, entro 365 giorni dalla data di approvazione del presente R.E.U., una commissione unificata per il paesaggio in forma associata da disciplinarsi con specifico Regolamento. Fino all'istituzione di tale commissione, continuano ad operare le singole Commissioni per il Paesaggio.

Art. 4 - Applicazione delle definizioni e dei parametri

1. Fino all'entrata in vigore del Regolamento di attuazione dell'art. 144 della L.R. 1/2005, l'Amministrazione comunale, per la valutazione, il controllo e la verifica dei progetti, degli interventi e delle opere edilizie, opera nel rispetto delle definizioni contenute nella proposta di DPGR luglio 2010 elaborata da ANCI Toscana-INU;
2. L'Amministrazione comunale farà ricorso alle definizioni di cui al comma 1 del presente articolo nella redazione di strumenti di governo del territorio, atti di pianificazione e altri regolamenti di settore interagenti con l'attività edilizia.

Capo II – Disposizioni sui titoli abilitativi edilizi, documentazione e modulistica

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;
3. Unitamente alla richiesta devono essere altresì prodotti i documenti e gli elaborati di progetto descritti nell'allegato B. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti;
4. 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;
5. Gli allegati grafici dovranno essere prodotti anche in formato digitale, con le modalità contenute nella modulistica di cui all'allegato A.

Art. 7 – Presentazione della domanda di Permesso a Costruire e della Denuncia di Inizio Attività

1. Il servizio preposto alla ricezione delle domande di Permesso a Costruire e delle Denunce di Inizio Attività verifica la completezza della documentazione allegata in riferimento a quanto richiesto dall'allegato B;
2. In caso di domande complete di tutta la documentazione, l'Amministrazione comunale da

- avvio al procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire comunicando al richiedente, o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile dello stesso;
3. La Denuncia di Inizio Attività, se completa di tutta la documentazione richiesta, viene acquisita agli atti;
 4. Le domande/denunce carenti di alcuni dei documenti e/o elaborati di progetto richiesti dall'allegato B vengono dichiarate improcedibili/inefficaci con apposita comunicazione al richiedente, o ad un suo delegato, contenente l'elenco della documentazione mancante.

Art. 8 - Istruttoria formale del Permesso di Costruire

1. L'istruttoria formale delle richieste di Permesso di Costruire e dei relativi progetti avviene secondo il procedimento ordinario delineato dalla vigente legislazione nazionale e regionale;
2. L'ordine delle istruttorie è stabilito secondo il numero progressivo del protocollo. Il Responsabile del procedimento può motivatamente derogare dall'ordine cronologico nel caso di opere pubbliche od opere di interesse pubblico o generale;
3. I termini previsti dalla legge per la definizione del procedimento sono sospesi sino al ricevimento dell'ultimo parere, nulla-osta o autorizzazione rilasciato da enti esterni;
4. Le verifiche istruttorie non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali proposte, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del progettista che le assevera formalmente sottoscrivendo la relazione tecnica;
5. Se la richiesta attiene a un impianto produttivo di beni e servizi, l'istruttoria formale si svolge nel rispetto di quanto stabilito per il procedimento unico dalle specifiche norme di settore. Per impianto produttivo si intende quello relativo ad imprese dei settori primario, secondario e terziario.

Art. 9 - Rilascio e ritiro

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 riguardanti gli aspetti architettonici e/o la 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 degli eventuali oneri dovuti, entro quarantacinque giorni dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio;
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. 10 – Pubblicità, accesso e responsabilità

1. I Permessi a Costruire rilasciati, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati in elenco all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi;
2. Chiunque abbia interesse, al fine di tutelare situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del permesso di costruire ed ai relativi allegati presso gli Uffici comunali competenti nel rispetto del regolamento per l'accesso agli atti, ove esistente;
3. Il rilascio del Permesso di Costruire fa salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e non esonera gli interessati dal rispetto di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

Art. 11 – 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 autentica 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. 12 – Denuncia di Inizio Attività

1. L'Amministrazione Comunale dispone controlli a campione tesi ad accertare la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge nonché la conformità delle opere realizzate al progetto depositato con la Denuncia di Inizio dell'Attività;
2. Nel caso di irregolarità grave che si configurino come falsa asseverazione, l'Amministrazione Comunale ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria nonché all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza del progettista;
3. Trascorso il termine per l'efficacia della Denuncia di Inizio Attività, l'Amministrazione Comunale può verificare d'ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti richiesti dalla normativa vigente. In difetto di tali requisiti, l'Amministrazione Comunale notifica agli interessati il provvedimento motivato con il quale dispone il divieto di proseguire l'attività, assegnando un termine congruo entro il quale regolarizzare amministrativamente la stessa.

Art. 13 – Attività edilizia libera

1. Gli interventi edilizi classificati quali attività edilizia libera sono eseguiti con riferimento alle seguenti casistiche:
 - a. interventi di edilizia libera senza comunicazione;
 - b. interventi di edilizia libera con comunicazione;
 - c. interventi di edilizia libera con comunicazione e relazione tecnica di asseveramento;
2. Gli interventi di edilizia libera definiti dalle leggi vigenti sono soggetti al rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, sia al momento della comunicazione sia al momento della realizzazione delle opere. Nei casi previsti dalle lettere b) e c) del comma 1 del presente articolo, è necessario presentare la comunicazione di fine lavori al termine dell'intervento.

Art. 14 – Autorizzazioni amministrative

1. Nei casi espressamente indicati nel presente regolamento i soggetti interessati richiedono apposita autorizzazione amministrativa. Tale autorizzazione può essere vincolata a termine di efficacia nonché revocabile;
2. Il termine per l'istruttoria ed il rilascio dell'autorizzazione amministrativa di cui al comma 1 del presente articolo è di 60 giorni. Una volta trascorso il suddetto termine senza che l'Ufficio competente si sia pronunciato, l'autorizzazione si intende respinta;
3. L'atto autorizzativo può contenere i termini di validità dell'autorizzazione e le condizioni per il suo eventuale rinnovo;
4. Il rilascio della autorizzazione amministrativa è subordinato all'acquisizione di pareri/nulla osta da parte degli enti competenti.

Art. 15 – 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 o fax;
2. Il proprietario o l'avente titolo, entro sette giorni dalla comunicazione prevista dal comma 1 del presente articolo, provvede a trasmettere una relazione, corredata da idonea documentazione fotografica e a firma di un professionista abilitato, 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 emanate dal Sindaco ovvero dall'Amministrazione Comunale, limitatamente alle opere ingiunte.

Art. 16 – Manufatti a carattere temporaneo

1. Si definiscono manufatti a carattere temporaneo le costruzioni, facilmente rimovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano. Tali manufatti sono soggetti all'autorizzazione amministrativa di cui all'art.14;
2. Le costruzioni temporanee:
 - a. devono essere realizzate con materiali decorosi appropriati al contesto nel quale sono inseriti;
 - b. possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, trascorso il quale devono essere rimosse. Tali costruzioni non possono in ogni caso essere mantenute per più di 365 giorni;
3. Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela;
4. Chiunque intenda realizzare costruzioni a carattere temporaneo deve presentare, almeno trenta giorni prima della installazione, idonea richiesta secondo i modelli previsti dall'allegato A, presentando anche:
 - a. atto unilaterale d'obbligo con il quale si impegna a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;
 - b. perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera a) e sul loro costo;
 - c. polizza fideiussoria, 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. Le costruzioni temporanee regolarmente autorizzate in base alla disciplina precedente l'entrata in vigore del presente R.E.U. conservano il relativo regime normativo e procedimentale;
6. La costruzione che non sia rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzativo è da considerarsi abusiva e soggetta al conseguente regime sanzionatorio ai sensi di legge. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nel provvedimento sanzionatorio e ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente, è azionata la fidejussione prestata.

Art. 17 – Opere a carattere stagionale

1. I manufatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale, ove non espressamente vietata dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti del governo

- del territorio, sono soggetti a specifica autorizzazione amministrativa di cui all'art.14. Tali opere devono essere realizzate in maniera da garantire un'agevole rimozione e possedere i requisiti di agibilità previsti dalla normativa vigente;
2. Il periodo di validità dell'autorizzazione di cui al comma precedente, comprensivo anche del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle opere e alla rimessa in pristino delle aree, non potrà essere superiore a 180 giorni. L'Amministrazione Comunale, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può disporre la rimozione anticipata delle opere;
 3. L'autorizzazione di cui al comma 1 può avere durata pluriennale, comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali. In tal caso la polizza fideiussoria di cui al comma 4 lettera c) dell'art.16 non potrà avere validità temporale inferiore a quella dell'autorizzazione;
 4. Chiunque intenda realizzare costruzioni stagionali deve presentare, almeno trenta giorni prima della installazione, idonea richiesta secondo i modelli previsti dall'allegato "A", presentando anche quanto previsto dalle lettere a), b) e c) del comma 4 dell'art.16;
 5. La costruzione che non sia rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzativo è da considerarsi abusiva e soggetta al conseguente regime sanzionatorio ai sensi di legge. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nel provvedimento sanzionatorio e ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente, è azionata la fidejussione prestata.

Capo III – Specifiche in merito ad interventi di ristrutturazione

Art. 18 - 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 lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
2. È ammissibile la contestuale modifica dei prospetti e/o la modifica della destinazione d'uso.

Art. 19 - Demolizione e ricostruzione di volumi secondari

1. La demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, è da considerarsi assimilata alla ristrutturazione edilizia;
2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono classificati volumi secondari i manufatti edilizi che:
 - a. costituiscano pertinenza di altro edificio, quest'ultimo da considerarsi principale;
 - b. siano ubicati nel lotto di pertinenza o in aderenza all'edificio principale.

Art. 20 - Ristrutturazione edilizia per addizioni funzionali di nuovi elementi

1. Costituiscono addizioni funzionali:
 - a. i nuovi elementi che non si configurino come nuovi organismi edilizi autonomi, ovvero gli accrescimenti al fabbricato esistente, al di fuori della sagoma planivolumetrica, che non comportino contestuale incremento delle unità immobiliari;
 - b. le pertinenze edilizie;
2. L'addizione funzionale dovrà comunque costituire un accrescimento organico dell'edificio esistente nel rispetto dei caratteri compositivi tipologici esistenti.

Capo IV – Altre disposizioni

Art. 21 – Progetto Unitario

1. Il Progetto Unitario è lo strumento di definizione degli interventi edilizi, infrastrutturali e ambientali da attuare attraverso titoli abilitativi, ove occorra convenzionati, quando siano presenti le seguenti condizioni:
 - a. non sia necessaria la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo;
 - b. sia previsto dagli strumenti urbanistici o dal presente R.E.U;
2. Negli ambiti di applicazione così definiti il Progetto Unitario evidenzia tutte le relazioni (formali, funzionali, fruttive, paesaggistiche e ambientali) di un determinato intervento sul singolo compendio immobiliare e nel contesto dell'organismo architettonico o del tessuto urbano di cui esso fa parte;
3. Il Progetto Unitario è approvato, salvo diverse disposizioni contenute negli atti di governo del territorio e a seguito di espressione di parere favorevole da parte dei servizi comunali interessati, con provvedimento del dirigente competente. I relativi elaborati hanno natura prescrittiva e sono vincolanti per la presentazione dei singoli progetti edilizi;
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 prescrivere, tramite ordinanza sindacale, 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, anche in parziale deroga alle prescrizioni relative alle tipologie ed ai materiali;
7. Gli interventi previsti dai progetti unitari di cui al presente articolo debbono essere eseguiti entro il termine contenuto nell'atto di approvazione del progetto unitario. La completa realizzazione del progetto unitario deve essere garantita da polizza fideiussoria di importo pari al complesso degli interventi previsti, incrementata del 30%, da svincolarsi alla loro completa realizzazione.

Titolo II

REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

Capo I – Disposizioni generali e requisiti del sito

Art. 22 – 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;
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. 23 – 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 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. 24 – Caratteristiche del lotto

1. I lotti edificabili, di primo impianto e non, derivanti da 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 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;
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, da eseguirsi di norma in piano, dovranno assicurare lo scambio agevole ed le condizioni di sicurezza dei veicoli in ingresso ed in uscita. Le percorrenze e gli accessi pedonali dovranno essere ove possibile differenziati e totalmente indipendenti, anche in termini localizzativi, rispetto a quelle veicolari.

Capo II – Modalità costruttive e comfort delle costruzioni

Art. 25– 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, 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;
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.

Art. 26 – Distanze

1. Ai fini del rispetto delle distanze prescritte negli atti di governo del territorio, si definisce “distanza” il segmento minimo 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 ballatoi 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;
4. la distanza dalle strade deve essere verificata rispetto al ciglio 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. Tra pareti antistanti, anche dello stesso edificio e delle quali anche una soltanto finestrata, è prescritta la distanza minima di ml 10. È possibile derogare a tale prescrizione nel caso di chiostre con il lato minore non inferiore a ml. 4,00 quando vi si affaccino esclusivamente servizi igienici, disimpegni, scale e corridoi;
6. Ai fini del rispetto della distanza tra pareti finestrate, due lati del perimetro del fabbricato si considerano autonomi quando la distanza minima fra i prolungamenti delle loro direzioni non sia inferiore a 1/20 della lunghezza del fronte, e comunque non inferiore a ml. 0,50;
7. In caso di addizioni volumetriche, le norme si applicano per la parte ampliata. La sopraelevazione del piano sottotetto fino ad un massimo di 1 mt, finalizzata al miglioramento funzionale, igienico sanitario, strutturale, ove consentito dagli strumenti urbanistici, non è soggetta al rispetto delle distanze, fatto salvo quanto previsto dal DM 2 aprile 1968, n. 1444;
8. Per i fabbricati destinati a funzioni accessorie rispetto all'edificio principale, è consentito derogare dalle distanze dai confini e fabbricati, purché l'altezza utile interna (ricavata come media nel caso di solai di copertura non orizzontali) sia inferiore a ml. 2,40 e l'altezza nel punto più alto della copertura non ecceda ml. 3,00.

Art. 27 – Requisiti minimi 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. Non sono ammessi materiali o modalità costruttive che non rispettino detti criteri, quali a titolo esemplificativo i manufatti di cui all'art. 78 comma 1 lett. b) L.R. 1/05;
2. Gli impianti devono comprendere almeno quello idrico, elettrico, produzione d'acqua calda sanitaria e, per gli edifici residenziali, di riscaldamento;
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 Capo V del presente regolamento.

Art. 28 – 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. L'organizzazione dei lotti e la rete dei collettori che raccoglie l'utenza dovranno essere congruenti al fine di ottimizzare la distribuzione minimizzando i percorsi. Ove possibile le reti tecnologiche dovranno sviluppare tracciati paralleli seguendo la medesima percorrenza. Tutte le reti tecnologiche dovranno essere sviluppate di norma su aree pubbliche o destinate a diventare tali a seguito di obblighi convenzionali;
2. Le trasformazioni urbanistico edilizie potenzialmente incidenti sull'efficienza e la funzionalità dei servizi erogati, ovvero insistenti su ambiti caratterizzati da situazioni deficitarie e, in ogni caso, interessanti interventi di nuova edificazione, frazionamento e variazione della destinazione d'uso di superfici superiori a 300 mq, 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;
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. 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.

Art. 29 – Dotazioni minime 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 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 con l'edificio principale. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non potranno in alcun modo comportare un peggioramento degli spazi esterni e, ove possibile, dovranno invece prevederne il miglioramento;
3. Nel caso di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, frazionamenti immobiliari (con riferimento a tutte le unità risultanti) e mutamenti di destinazione d'uso in residenziale, fatta salva 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;
 - b. artigianale, industriale, commerciale e turistico-ricettivo, ivi compresi agriturismo e attività ricettiva extra-alberghiera come disciplinata dalla normativa vigente: 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;
7. Nella progettazione e nella realizzazione delle strade e delle aree a parcheggio private devono essere adottati i seguenti criteri:
 - a. delimitare, attraverso l'uso differenziato di materiali, le aree a parcheggio al fine di evitare sconfinamenti a danno delle aree verdi e delle alberature;
 - b. prevedere la messa a dimora di specie autoctone e/o naturalizzate che garantiscano una buona ombreggiatura dei posti auto;
 - c. prevedere la schermatura delle aree a parcheggio tramite la messa a dimora di alberi e piante arbustive autoctone e/o caratteristiche della zona, finalizzate a un inserimento compatibile con i caratteri del contesto urbano o paesaggistico in cui si collocano.

Art 30 – Tolleranze dimensionali delle costruzioni

1. Fatto salvo quanto previsto riguardo alle variazioni essenziali dalla legislazione nazionale e regionale vigente, non sono da considerarsi difformità al progetto allegato al titolo abilitativo le differenze verificatesi in corso di costruzione che, relativamente alle singole dimensioni geometriche dell'edificio, non eccedano:
 - a. per le costruzioni ultimate prima del 17 marzo 1985: cm. 10 in incremento o decremento +1/100 della misura di progetto, e comunque non superiore a cm 50;
 - b. per le costruzioni ultimate dopo il 17 marzo 1985: cm 5 in incremento o decremento + 1/100 della misura di progetto, e comunque non superiore a cm 50;
2. Le suddette tolleranze non sono applicabili per quanto riguarda il rispetto delle distanze minime fra fabbricati previste dal DM n.1444 del 02/04/1968 per gli edifici edificati successivamente all'entrata in vigore dello stesso decreto;
3. Le imperfezioni relative alle altezze interne nette dei singoli vani ed alle altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario non assumono rilevanza ove contenute entro il limite di soli cm 2 in incremento o decremento, qualunque sia l'altezza prescritta.

Art. 31 – Requisiti minimi 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 dovrà essere evitata la sovrapposizione o l'adiacenza di locali, ovvero la collocazione di impianti o attrezzature, quando 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 comprovate misure di isolamento dirette ad assicurare il rispetto delle normativa di settore;

3. L'isolamento in copertura mediante coibentazione dall'esterno non è ammesso qualora incida sui caratteri compositivi, in particolare la foggia e lo spessore delle gronde.

Capo III – Norme igienico-sanitarie e di sicurezza

Art. 32 – Requisiti minimi di abitabilità e agibilità

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. 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 contrapposte, 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;
3. 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 del pavimento;
4. Nel caso di locali dotati di solaio o controsoffitto inclinati, il requisito della altezza 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 alla altezza media di ciascun locale, purchè il minimo all'imposta risulti non inferiore a mt. 2,20;
5. La superficie utile del monolocale non dovrà essere inferiore a mq. 32, comprensiva del servizio igienico;
6. 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, deve essere assicurato il massimo livello di prestazioni ottenibile in rapporto alle caratteristiche dell'immobile. Non sono in ogni caso ammessi interventi peggiorativi della situazione in atto;
7. La trasformazione dei locali posti al piano terreno degli edifici, nel caso in cui questi abbiano accesso diretto da strade carrabili pubbliche o di uso pubblico, è consentita esclusivamente ove sia possibile dimostrare il conseguimento di oggettivi requisiti di funzionalità, salubrità e sicurezza;
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 netta complessiva del fabbricato con un minimo di 25mq ed un massimo di mq.40. Detti spazi non incidono sui parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art. 144 L.R. 1/05 solo nel caso sopra indicato, e devono essere vincolati permanentemente all'uso mediante atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto;
9. Gli immobili dovranno inoltre 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 da quanto sopra nel caso di ristrutturazioni senza frazionamento né mutamento di destinazione d'uso purchè 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. 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 degli alloggi 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;
- b. servizi igienici: tutte le unità immobiliari ad uso residenziale devono essere provviste di almeno un servizio igienico di superficie non inferiore a 4 mq. e lato minimo non inferiore a ml. 1,50, completo di lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca, con pareti lavabili. Il bagno dovrà essere sempre disimpegnato, anche mediante antibagno eventualmente provvisto del solo lavabo. Il disimpegno non è prescritto esclusivamente nel caso di secondo bagno ad uso esclusivo di una sola camera. 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. 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. 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. 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;
 - c. Cucine e posti di cottura: tutte le unità immobiliari ad uso residenziale di nuova costituzione, devono essere provviste di almeno una cucina di superficie non inferiore a 9 mq, dotata di finestra apribile. In alternativa al locale cucina possono essere realizzati posti di cottura di superficie utile minima pari a mq. 4,00 con lato minimo non inferiore a mt. 1,40, purchè collegate direttamente al locale soggiorno, quest'ultimo di almeno 14 mq, tramite un'apertura non inferiore a mq. 4,00. Le superficie aeroilluminanti dovranno essere dimensionate tenendo conto della somma della superficie del locale soggiorno e del posto cottura. Tutte le superfici in corrispondenza dei piani di lavoro dovranno essere lavabili;
 - d. ripostigli e vani residenziali: tutte le unità immobiliari ad uso residenziale di nuova costituzione devono essere provviste di almeno un ripostiglio accessibile dall'interno, anche a muro, di superficie non inferiore a mq. 1,00 e profondità non inferiore a cm. 40. Nelle unità immobiliari ad uso residenziale di nuova costituzione tutti i vani, ad eccezione del posto di cottura, ripostiglio e servizi igienici, devono avere lato minimo non inferiore a m. 2,60. I corridoi e i disimpegni devono avere lato minimo non inferiore a mt. 1,00; ove la superficie di questi ultimi ecceda mq. 9,00 gli stessi dovranno essere convenientemente areati, anche mediante griglie di ventilazione. Ogni unità immobiliare dovrà essere dotata di almeno una camera di superficie non inferiore a mq. 14,00;
 - e. soppalchi: qualsiasi vano può essere soppalcato a condizione che l'altezza netta della porzione sottostante risulti non inferiore a mt. 2,40 e quella della porzione soprastante non inferiore a mt. 1,80. La superficie del soppalco non potrà eccedere 1/3 della superficie netta dell'intero vano soppalcato. La porzione di vano sottostante

il soppalco, se di altezza utile inferiore a ml. 2,70, non concorre alla determinazione delle superfici utili dei locali di cui al DM 05/07/75;

- f. 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 minima, con esclusione dei servizi igienici e degli accessori, non inferiore a mq. 15. L'altezza utile interna dei locali non deve essere inferiore a ml. 2,70, elevati a ml. 3,00 nel caso di superficie complessiva di vendita superiore a mq. 150 nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti e a mq. 250 nei Comuni con popolazione superiore. Restano fatte salve altezze o superfici diverse, ove ritenute comunque idonee dalla competente USL.

Art. 33 – Disposizioni in materia di 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 consistano 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 necessiti 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 necessitino 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;
5. Le opere di cui sopra non possono pertanto comportare la creazione di nuovi organismi o unità immobiliari, anche se finalizzate al soddisfacimento delle necessità di soggetti disabili;
6. 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;
7. Ai fini dell'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili si applicano le seguenti ulteriori disposizioni:
 - a. nei casi in cui sia prescritto il requisito della "accessibilità", di norma non è consentita l'installazione del campanello di chiamata tranne il caso in cui le modifiche da apportare alle aperture, accessi o percorrenze risultino incompatibili con i vincoli imposti dalla Seconda Parte del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ovvero da specifiche norme di tutela contenute negli atti di governo del territorio;
 - b. qualsiasi intervento necessario alle esigenze dei disabili deve essere eseguito nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza;
8. 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 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 per il pubblico idoneo per portatori di handicap.

Art. 34 – 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 e regionali;
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. 35 – 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 di accesso ai locali interrati non dovranno avere una pendenza superiore al 20% e una larghezza minima di 3,5 ml, e terminare con una piattaforma di profondità pari ad almeno ml 5;
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 12 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 un vano di sezione non inferiore a cm. 80x210 per gli immobili residenziali e direzionali, a mt 2,20x 2,10 per le autorimesse e cm 110x 210 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. 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. Il parapetto deve 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 IV – Decoro degli edifici e disposizioni per l'ornato

Art. 36 – 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;
2. Il rispetto delle norme del presente Capo costituisce uno dei presupposti necessari ai fini dell'attivazione delle destinazioni d'uso previste e consentite dal vigente strumento urbanistico. Pertanto, nei casi in cui si dovessero rendere necessari interventi non consentiti dal presente regolamento, l'immobile non è da ritenersi idoneo allo svolgimento di quella determinata attività;

3. In caso di interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria riguardanti situazioni esistenti che contrastino con le norme contenute nel presente Capo, è prescritto l'adeguamento per la parte oggetto dell'intervento;
4. Gli interventi disciplinati dalle norme del presente Capo devono essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Art. 37 - 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. Ogni intervento sulle facciate degli edifici esistenti dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce e rispettarne la loro composizione. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento, impiegando in ogni caso gli stessi materiali e tecniche originarie, solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro;
4. 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. È invece prescritto, per tutti gli edifici esistenti, il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto;
5. Nel caso di parziali modifiche alla facciata di un edificio la ripresa dell'intonaco e della tinteggiatura dovrà armonizzarsi con la parte esistente;
6. 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;
7. Non è consentita la finitura delle facciate con materiali estranei alla tradizione locale, salvo nel caso gli stessi siano preesistenti e connessi alla tipologia dell'edificio;
8. 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.

Art. 38 - Impianti tecnologici

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, di 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 ed il 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 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 dovranno generalmente essere realizzati in rame. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata a vista.

Art. 39 - Canne fumarie e prese d'aria

1. Negli edifici di nuova costruzione non sono ammessi impianti per l'escalazione di fumi e di vapori, quali le canne fumarie, esterni alla muratura. La canna fumaria esterna deve avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura;
2. Negli edifici esistenti tali impianti dovranno, preferibilmente, essere alloggiati nelle canne fumarie esistenti o essere realizzati esternamente interessando unicamente i fronti secondari degli edifici, non visibili dallo spazio pubblico. In ogni caso dovrà essere predisposto un progetto unitario che preveda 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. 40 - 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 quando il macchinario, perché completamente interno all'edificio e/o perché appositamente progettato, non arrechi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò può essere conseguito utilizzando aperture 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, nell'ambito di un progetto unitario 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. 41 - 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 loro 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. 42 - Tende

1. L'installazione di tende in facciata è soggetta al rispetto delle 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'oggetto della tenda non dovrà superare quello del balcone, se quest'ultimo è aggettante su spazio pubblico;
 - d. nel caso di oggetto su suolo pubblico o di uso pubblico, non possono essere poste ad una altezza inferiore di ml. 2,20 dal piano del marciapiede misurata nel punto più basso e dovranno essere arretrate di almeno cm 50 rispetto al bordo esterno dello stesso;
2. La denominazione dell'attività è ammessa unicamente sul pendaglio della tenda ed in alternativa all'insegna.

Art. 43 - Infissi

1. Negli edifici è consentita l'installazione, il recupero e il rifacimento degli infissi esterni esistenti, utilizzando materiali congruenti con le caratteristiche dell'edificio e di colorazione idonea non contrastante con la tipologia delle aperture e con la connotazione storica dell'immobile;
2. Nel rispetto di quanto previsto dal comma 1, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a. installazione di controfinestre o zanzariere anche con struttura metallica, a condizione che siano realizzate con profili sottili, verniciati con colori tradizionali e comunque uguali a quelli dell'infisso principale, e purché posizionato tra l'infisso interno e la persiana o avvolgibile esterno;
 - b. installazione di persiane o avvolgibili, purché la tipologia prescelta non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche e compositive della facciata;
 - c. la sostituzione di persiane con avvolgibili o viceversa, purché la tipologia prescelta non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche e compositive della facciata;
3. È comunque vietata su tutto il territorio comunale:
 - a. l'installazione di nuovi infissi o la sostituzione di quelli esistenti utilizzando l'alluminio anodizzato;
 - b. la modifica parziale degli infissi esterni di un immobile quando ciò non rientri in un progetto globale che giustifichi le scelte progettuali;
4. 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;
5. 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. 44 - Altri elementi in facciata

1. È ammessa l'installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (a titolo esemplificativo: videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia sugli sguanci, sul portone o sulla facciata. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo;
2. L'installazione sul portone d'ingresso è ammessa purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta;
3. Nei centri storici le apparecchiature in questione devono essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine dei luoghi (quali a titolo esemplificativo, l'ottone, il bronzo, la pietra locale);
4. Le cassette postali, ove installate all'esterno degli edifici, dovranno essere uniformi per tipologia, colore e materiale;
5. La realizzazione di frecce, cartelli, striscioni, stendardi, locandine, targhe e altri mezzi pubblicitari deve rispettare quanto disposto dal regolamento comunale della pubblicità vigente. Sui fronti principali degli edifici non deve essere applicata la cartellonistica stradale; per la cartellonistica pubblicitaria si rinvia alla specifica disciplina comunale;
6. I prospetti dei fabbricati di nuova costruzione con locali destinati a negozi ed esercizi pubblici devono essere predisposti per accogliere le eventuali insegne e vetrine, le quali possono collocarsi solamente negli spazi o nei vani prestabiliti senza alterare le linee architettoniche dell'edificio;
7. 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. 45 - Apposizione di indicatori di pubblico interesse

1. Tutti gli accessi di edifici, sia per abitazione che per uso industriale o uffici, devono essere dotati di numero civico secondo le modalità previste dall'Amministrazione Comunale;
2. 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;
3. 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 od amministrazioni interessati;
4. È facoltà dell'Amministrazione Comunale porre lapidi o targhe commemorative sui prospetti degli edifici fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, fatto salvo il parere favorevole della proprietà dell'edificio.

Art. 46 - Tinteggiatura

1. La tinteggiatura dovrà essere eseguita utilizzando materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione locale. In attesa della predisposizione del Piano del Colore, la coloritura delle facciate, dei nuovi edifici e di quelli esistenti deve essere eseguita secondo le indicazioni impartite dall'ufficio competente sulla base di almeno tre campionature di colore. La scelta finale delle tecniche, dei materiali impiegati per la tinteggiatura e del colore dovrà tener conto sia delle tracce di coloritura reperite che di opportune valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale;
2. Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate (a titolo esemplificativo: facciate, prospetti interni, fianchi dell'edificio, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie) devono essere opportunamente tinteggiate;
3. 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;
4. 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).

Art. 47 - 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 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. È vietato alterare la conformazione delle coperture degli immobili ricadenti nel centro storico o edifici classificati di interesse storico ricadenti in altre zone. 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.

Art. 48 - 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. sono da escludersi superfici riflettenti;
 - 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. 49 - Installazione di antenne e parabole trasmettenti

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 riceventi della radio e della televisione 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. Nel caso di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia estese all'intera copertura, 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;
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 paraboliche 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;
9. Nel caso di installazioni non conformi alle presenti norme regolamentari, l'ufficio tecnico può intimare e ordinare l'adeguamento.

Art. 50 - Interventi obbligatori per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili

1. Su tutto il territorio comunale è fatto obbligo, sia nella realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria che in quelli di restauro o ristrutturazione, come anche nella realizzazione di nuovi edifici, 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, è fatto 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;
2. E' fatto altresì obbligo di installazione di dissuasori su tutti gli elementi che possano fungere da appoggio (a titolo esemplificativo cornicioni, mensole, aggetti di gronda);
3. In presenza di particolari situazioni di degrado igienico è facoltà dell'Amministrazione Comunale obbligare, con apposita ordinanza, l'installazione dei dispositivi di cui al presente articolo.

Art. 51 – Sistemazione esterna

1. La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti volumi né superficie coperta ed esteso alle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni (lotti fondiari), che ne definisce l'assetto fisico e le utilizzazioni.
2. Ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è prescritta la riqualificazione delle aree scoperte pertinentziali, da attuarsi tramite un progetto di sistemazione unitario che tenga conto dei manufatti accessori esistenti e delle formazioni arboree e arbustive autoctone esistenti che devono, di norma, essere preservate;
3. È vietato rimuovere o alterare irreversibilmente gli elementi e le infrastrutture rurali ancora presenti sul fondo quali a titolo esemplificativo aie, fontanili, lavatoi, pozzi, forni, edicole;
4. Tutti i lati degli edifici prospicienti giardini o cortili dovranno essere contornati da un marciapiede della larghezza non inferiore a 0,90 ml.

Art. 52 - Aree scoperte di edifici di interesse storico

1. Per la sistemazione di aree scoperte di edifici di interesse storico che originariamente costituivano un unico resede, con particolare riferimento a corti, chiostrini, 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. 53 - Aree scoperte nei centri storici

1. La sistemazione esterna si intende volta 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 ineditata che ad esso direttamente compete;
2. Ogni intervento di sistemazione esterna delle pertinenze 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 devono intendersi, salvo diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, vincolate ad inedificabilità e dovranno essere adeguatamente sistemate a verde con piantumazione di essenze tipiche del luogo. Tali aree sono inoltre soggette alle prescrizioni di cui ai commi precedenti;
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 e preventivamente concordati con l'ufficio competente.

Art. 54 - Superficie permeabile

1. Fatto salvo quanto previsto dall'art.29 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, o analoga tecnologia, sono considerate permeabili per la quota del 50%;
3. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche da considerare permeabili per la quota del 50%.

Art. 55 - Manufatti a corredo degli spazi esterni

1. I manufatti a corredo degli spazi esterni sono: box in legno, piccole serre, barbecue e piccoli forni, gazebi, pergolati, vasche e piscine;
2. Detti manufatti, ad esclusione delle vasche che non sono computate, non possono occupare una superficie maggiore del 40% di quella del resede e comunque fino ad un massimo di 50 mq;
3. I manufatti ed accessori di cui al presente articolo, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non costituiscono superficie coperta e volume; la loro installazione o realizzazione è consentita fatto salvo quanto diversamente stabilito dal regolamento urbanistico;
4. Box in legno: manufatti appoggiati al suolo direttamente o mediante sistemi di ancoraggio al terreno facilmente removibili, con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,00, 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; in caso di condominio l'ingombro esterno massimo non potrà superare mq. 10,00;
5. Piccole serre: strutture realizzate in metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,00, destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza; dimensioni maggiori, fino ad un massimo di mq.15, possono essere autorizzate nel caso in cui il giardino abbia una superficie maggiore di 500mq;
6. Barbecue o piccoli forni: manufatti semplicemente appoggiati, con altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00, 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;

7. Gazebo: 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, 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 a distanza non inferiore a ml.1,50 da qualsiasi costruzione. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;
8. Pergolato: struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni privati, composta da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato), atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 3,00. È obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato. È consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di mantenimento dell'aspetto architettonico del fabbricato;
9. 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;
10. Piscine a corredo degli edifici: struttura atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La sua 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 siano 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 AUSL;
 - e. la distanza minima dal confine dovrà essere non inferiore a ml.1,5;

La piscina è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.

Art. 56 - Alberature e indice di piantumazione

1. È obbligatoria la tutela di elementi vegetali quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche o private o lungo i confini di proprietà individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli atti di governo del territorio in virtù delle loro caratteristiche;
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 autorizzazione 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 in cui non ne sia possibile il mantenimento;

3. La richiesta di autorizzazione 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.
5. È facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere la sostituzione o il reintegro, anche in numero superiore, delle alberature abbattute;
6. Le piante ad alto fusto da mettere a dimora non devono essere di altezza inferiore a m. 3, e devono avere diametro non inferiore a cm. 8 (rilevato ad un metro dal suolo);
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. 57 - 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 e intonato all'ambiente, e realizzate nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada;
2. Le recinzioni devono rispettare le seguenti tipologie:
 - a. territorio agricolo:
 - 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 devono essere realizzate con siepi vive impiantate a terra, staccionate in legno o rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei;
 - 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;
 - b. in tutte le altre zone:
 - i) le recinzioni devono essere realizzate con materiali facciavista oppure devono essere intonacate e tinteggiate;
 - 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 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 sola con interventi conservativi.

Art. 58 - Spazi destinati ai raccoglitori per la raccolta differenziata

1. I piani attuativi relativi a comparti di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica devono prevedere spazi convenientemente delimitati idonei ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata. Devono 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 deve essere concordato con l'Amministrazione e 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. 59 – 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 ordinare il restauro degli edifici, o parte degli stessi, ogni qualvolta le loro condizioni siano tali da compromettere l'estetica e la sicurezza pubblica e/o privata. In caso di inerzia della proprietà, scaduti i termini assegnati nell'ordinanza di restauro o riparazione e fatte salve le sanzioni amministrative accessorie l'Amministrazione comunale esegue d'ufficio, nei casi di particolare interesse pubblico, i lavori a spese della proprietà, e/o applica le sanzioni previste.

Capo V - Disposizioni sull'edilizia sostenibile

Art. 60 - Interventi finalizzati all'edilizia sostenibile

1. Gli interventi di trasformazione edilizia degli edifici e degli spazi scoperti devono essere sostenibili con le risorse ambientali e 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 resede, 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 delle superfici.

Art. 61 - 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 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 primaria 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 una disposizione dell'edificio con asse longitudinale disposto lungo la direttrice est-ovest;
 - 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;
 - 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. 62 - Prestazioni energetiche minime 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. In applicazione dell'art. 146 comma 2 della LR 1/2005 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° 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: $(Q^\circ - Q) / Q^\circ > 20\%$;
 - 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 altresì rispettare i requisiti minimi igienico-sanitari del presente R.E.U.

Art. 63 - Involucro

1. Il progetto deve verificare che il valore limite della trasmittanza termica di tutte le chiusure trasparenti 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. 64 - 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, conventi, case di pena, caserme con più di 4 unità abitative, o delle rimanenti destinazioni d'uso con più di 400 m² di superficie lorda utile, 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 ≥ 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. 65 - 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 della Soprintendenza o dell'Amministrazione Comunale;
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. Per tutti gli edifici situati fuori dal centro storico, in occasione di nuova installazione o rifacimento totale degli impianti termici, è fatto obbligo di coprire almeno il 50 % del fabbisogno di energia annua primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di fonti rinnovabili;
7. Nel caso di nuova edificazione sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia integrale, per tutti gli edifici situati fuori dal centro storico e non classificati di interesse storico, è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati a fonti rinnovabili di potenza non inferiore a:
 - a. 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento;
 - b. 1 kW per ciascuna unità immobiliare diversa dalla residenza di superficie lorda inferiore a mq.100;
 - c. 5 kW per i fabbricati industriali/artigianali aventi superficie complessiva uguale o superiore a mq. 100;
 - d. 10 kW per i fabbricati industriali/artigianali aventi superficie complessiva uguale o superiore a mq. 1000;
8. 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;
9. 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 e con una potenza inferiore a 3kWp. In tal caso si applicano le regole previste per gli arredi da giardino.
 - b. le strutture dovranno essere del tipo facilmente rimovibile;
 - c. 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);

- d. dovranno essere messe in atto misure di mitigazione dell'impatto visivo. A tale scopo la superficie dovrà essere delimitata da schermi verdi con piante autoctone accompagnate da reti di recinzione;
 - e. le strutture dovranno essere poste ad una distanza minima di m 1,5 dal confine di proprietà, e comunque tale da rispettare il Codice della Strada;
 - f. 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;
 - g. tutte le infrastrutture necessarie al funzionamento dell'impianto dovranno essere limitate allo stretto necessario e dimensionate in conformità alle normative; esse verranno valutate in sede di istruttoria della pratica. A tale scopo l'intervento dovrà garantire il minimo delle opere per l'accesso e risulteranno preferibili aree con reti viarie già sviluppate;
10. 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;
 11. Nel caso di installazione di pompe di calore si raccomanda di verificare che le caratteristiche del terreno o della falda siano tali da non pregiudicare il funzionamento di impianti analoghi preesistenti. Si raccomanda inoltre che il sistema di prelievo del calore sia progettato in modo da limitare l'impovertimento termico del terreno e i fenomeni che ne conseguono. Tale verifica andrà opportunamente documentata;
 12. 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;
 13. In tutti gli ambiti ad esclusione del centro storico, e nelle 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 12. 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 non 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;
 14. L'installazione di impianti eolici con potenza maggiore di 60 Kw è consentita, previo ottenimento delle autorizzazioni previste per legge.

Art. 66 - Risparmio idrico

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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 deve essere prevista una cisterna di raccolta delle acque meteoriche della capacità minima di mc 5 per le case unifamiliari e per ciascuna unità di edifici binati o a schiera, e di mc 20 per tutti gli altri edifici, con incremento di 1 mc ogni 100 mc di costruzione fino ad un massimo di 100 mc. Tali cisterne devono essere poste all'interno dell'edificio o, se all'esterno, interrato. La superficie sovrastante è considerata impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. L'acqua raccolta dovrà essere utilizzata esclusivamente per l'irrigazione o per la realizzazione di un rete duale appositamente realizzata.

Capo VI – Elementi complementari e di arredo

Sezione I - Disposizioni generali

Art. 67 – Ambito di applicazione

1. Fatto salvo quanto diversamente stabilito da altri regolamenti comunali nonché dal precedente art.53, questa parte detta disposizioni per l'installazione o l'esposizione nell'ambiente urbano 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.

Sezione II - Indicatori di attività

Art. 68 – 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., di seguito descritti, diretti a segnalare un'attività economica privata in un ambiente urbano. Sono compresi nella definizione 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. 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;
 - b. 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 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 consentita sulle coperture degli edifici, su pilastri (o colonne) ed arcate (o architravi) di portici, su balconi, pensiline, tettoie, murature in pietra viva, su paramenti in muratura di mattoni a faccia vista di carattere storico e su 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. I progetti per la costruzione di nuovi edifici che prevedono la realizzazione di attività non residenziali al piano terra dovranno indicare lo spazio dedicato ad accogliere gli indicatori di attività private, in armonia con le linee architettoniche della facciata interessata. 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;
- f. E' obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori in questione non più utilizzati o riferiti a cessate attività, salvo il caso di insegne aventi carattere storico o che costituiscano una testimonianza significativa della tradizione commerciale e del costume della città, delle quali è obbligatoria la conservazione.

Art. 69 – Insegne

1. L'apposizione di insegne deve rispettare, oltre a quanto previsto dal precedente articolo, le seguenti prescrizioni:
 - a. Nel caso di aperture di altezza superiore a ml. 3,00 non è consentita l'apposizione dell'insegna in posizione superiore all'apertura;
 - b. E' vietata l'apposizione di più di una insegna per ciascuna apertura;
 - c. 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;
 - d. Le insegne non dovranno occultare i sopraluce né provocare disturbo alla percezione visiva degli elementi architettonici emergenti;
 - e. 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.
 - f. Non è consentita l'apposizione di insegne soprastanti tende;
 - g. 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;
 - h. Non sono consentite insegne a bandiera, se non quelle riconosciute di pubblico interesse;
2. Negli edifici inseriti nel centro storico non sono consentite:
 - 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.

Art. 70 – Marchi

1. Sono da considerare marchi le insegne di modesta dimensione rispondenti alle seguenti caratteristiche:
 - a. pannelli di spessore massimo di cm. 3 con superficie inferiore a 0,25 mq., con il lato minore non superiore a cm. 40, realizzati con vari materiali quali ferro, rame, bronzo, legno verniciato e non, pietra, plexiglas trasparente, vetro, con lettere e simboli riportate o dipinte;
 - b. pannelli a lettura frontale aggettanti parallelamente all'apertura aventi altezza massima di cm. 40, larghezza max cm. 20, spessore max cm. 5 e posizionate all'interno del filo dell'apertura con un distacco massimo dal filo della muratura di cm. 5;
2. I marchi, se riferiti ad uno stesso edificio, devono uniformarsi tra loro per dimensione, posizione e materiali;
3. I marchi in posizione laterale devono distare dalle eventuali cornici presenti o dalle aperture almeno 15 cm;
4. I marchi in posizione sovrastante l'apertura devono essere posti ad una distanza minima di 35 cm. da cornici e marcapiani sovrastanti.

Art. 71 – Targhe e Totem

1. Sono da considerare targhe i pannelli delle dimensioni massime di cm 20 x 30, realizzati in ferro, rame, bronzo, pietra, plexiglass, vetro, dello spessore massimo di cm 3. In presenza di più targhe in prossimità dell'ingresso principale, queste dovranno essere raggruppate e uniformate per dimensioni e materiali;
2. Fatte salve eventuali più restrittive prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici, i totem 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 totem per edificio o di più edifici se facenti parte del medesimo centro commerciale. E' vietata la realizzazione di Totem nel centro storico.

Art. 72 - Bacheche

1. Per bacheche si intendono i contenitori espositivi e le vetrinette dei negozi applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili;
2. L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico è consentita per seguenti attività:
 - a. farmacie, in corrispondenza delle quali è consentita l'apposizione di bacheche esterne, delle dimensioni massime di cm 25x30, 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 25x30, anche luminose;
 - c. uffici della Pubblica Amministrazione, per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa ai compiti di istituto;
 - d. associazioni di volontariato e culturali, purché operanti a livello nazionale, in corrispondenza delle sedi delle dimensioni massime di cm 25x30;
 - e. cinema, in corrispondenza delle sale, purché le bacheche non superino le dimensioni di cm 100 x 120;
3. Le bacheche affisse a parete esterna prospettanti su spazi pubblici devono avere uno spessore massimo di cm 12 di spessore e poste ad un'altezza minima da terra di ml. 1,20;
4. 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;

5. 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.

Art. 73 - Vetrine ed infissi

1. L'apertura di nuove vetrine o di accessi alle attività non residenziali non dovrà compromettere il linguaggio architettonico del prospetto;
2. Per quanto riguarda i materiali degli infissi è vietato l'uso dell'alluminio anodizzato e per ogni singola attività gli infissi dovranno essere uguali tra loro. In presenza di più attività nel medesimo edificio, gli infissi dovranno essere uniformi nei materiali e nella tipologia;
3. Le vetrine, gli infissi e le chiusure di protezione tradizionale con portoni o portelloni in legno aventi carattere storico, o che costituiscano una testimonianza significativa della tradizione commerciale e del costume della città, dovranno essere mantenute o recuperate.

Sezione IV – Altre disposizioni

Art. 74 - 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, su suolo pubblico o privato. Nel centro storico sono consentiti solo su suolo pubblico, fatto salvo quanto diversamente stabilito dal regolamento urbanistico. Tutti gli arredi devono essere semplicemente appoggiate al suolo, senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione;
2. L'installazione di tali arredi è subordinata all'ottenimento della concessione di suolo pubblico a carattere temporaneo;
3. L'installazione di arredi privati è consentita esclusivamente agli esercizi di somministrazione di alimenti o bevande che siano accessibili ai sensi della legge n. 13/1989 e successive modifiche. Sono fatte salve le situazioni legittimamente esistenti alla data di approvazione del presente R.E.U;
4. Nelle aree di particolare interesse storico o ambientale è ammessa la collocazione di arredi a condizione che siano uniformi per tipologia, colore e materiali, e comunque in accordo con l'Amministrazione Comunale;
5. Le caratteristiche delle fioriere saranno in funzione delle tipologie di arredo presenti o da installare. Non sono ammessi contenitori in materiali plastici o cementizi. In alternativa possono essere realizzate chiusure parziali degli spazi di uso pubblico da delimitare con elementi in ferro e vetro con una 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, priva di qualsiasi scritta o 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. Ogni ombrellone non potrà coprire una superficie superiore ai 4 mq.;
7. I tavolini e le sedie non devono essere in materiale plastico ad esclusione delle aree del Litorale Pisano;
8. Le pedane sono ammesse solo ove prescritte dalla ASL competente, dovranno avere carattere provvisorio ed essere facilmente rimuovibili.

Art. 75 – Coperture stagionali

1. Coperture stagionali di spazi pubblici o di aree private contigue a spazi pubblici sono ammesse per un periodo massimo di 180 giorni;

2. 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 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;
3. Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca della concessione di suolo pubblico.

Art. 76 - Edicole, chioschi e distributori

1. L'installazione di edicole, chioschi o distributori è ammessa, su suolo pubblico o privato di uso pubblico. I manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - a. nel caso di vendita di giornali e riviste, la dimensione in pianta non sia superiore a 8,00 mq. e l'altezza al colmo non sia superiore a ml 3,50;
 - b. per la vendita con distributori, la dimensione in pianta non sia superiore a 3,00 mq. e l'altezza esterna a ml 2,20;
 - c. l'installazione non deve creare impedimento alla circolazione dei veicoli e dei pedoni, 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 è ammessa la realizzazione con l'utilizzo di alluminio anodizzato di qualsiasi colore;
 - f. 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. Per i chioschi è consentita un'insegna, relativa al genere di attività e priva di indicazioni pubblicitarie, realizzata secondo quanto previsto dall'art. 69.

Art. 77 - Attrezzature pubbliche

1. Sono attrezzature pubbliche:
 - a. manufatti installati nello spazio pubblico dagli enti preposti all'erogazione di pubblici servizi quali: cabine telefoniche, cassette postali, cassonetti per la raccolta dei rifiuti, cestini fissi, impianti di pubblica affissione, elementi della pubblica illuminazione, rastrelliere porta-bici, manufatti di dissuasione della sosta, paline e pensiline di attesa del trasporto pubblico, manufatti destinati a servizi igienici;
 - b. apparecchi privati di distribuzione automatica di beni di pubblica utilità (ad esempio biglietti di viaggio) nonché gli apparecchi bancomat o cash/dispenser;
 - c. accessori alle reti impiantistiche quali gli armadietti telefonici o elettrici, nonché ogni altro elemento tridimensionale necessario per il controllo o l'erogazione di servizi di rete;
2. Gli enti erogatori delle attrezzature pubbliche sottopongono all'Amministrazione Comunale, il programma degli interventi di sviluppo, adeguamento e trasformazione delle reti di propria competenza esprimendo in termini progettuali adeguati le proprie esigenze di collocazione di attrezzature come definite dal comma 1 del presente articolo;

3. Gli enti proprietari devono garantire la piena efficienza ed il decoro di tali strutture.

Titolo III

GESTIONE DEL CANTIERE

Capo I - Adempimenti preliminari

Art. 78 - 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 abilitativo 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 abilitativi che abbiano ad oggetto recinzioni o altri simili manufatti per i quali si renda opportuno concordare l'allineamento.

Art. 79 - Comunicazione di inizio dei lavori

1. L'inizio dei lavori deve essere preventivamente comunicato all'Amministrazione Comunale dal titolare del Permesso a costruire. Per gli interventi attuati tramite DIA l'inizio lavori si intenderà riferita al momento dell'efficacia della DIA salvo diversa previsione che dovrà essere espressamente indicata contestualmente alla presentazione della pratica;
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.

Art. 80 - Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico

1. Gli interessati devono preventivamente ottenere apposita autorizzazione 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 dell'autorizzazione indicata dal comma 1 del presente articolo è subordinata alla disciplina indicata dai comma seguenti;
3. La richiesta deve contenere:
 - c. le generalità e la firma del richiedente;

- d. gli estremi del permesso di costruire o dell'equivalente titolo abilitante all'esecuzione dei lavori, nonché la natura dei medesimi;
 - e. l'indicazione del suolo pubblico oggetto di richiesta su elaborato grafico;
 - f. le caratteristiche dei manufatti da installare;
 - g. la durata presumibile dell'occupazione di suolo pubblico;
 - h. opportuni elaborati esplicativi al fine di consentire una chiara individuazione delle parti interessate;
4. Il rilascio dell'autorizzazione 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'autorizzazione è indicata nell'autorizzazione stessa;
 6. Allo scadere dell'autorizzazione il titolare della medesima 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;
 7. In caso di inottemperanza all'obbligo del ripristino, l'Amministrazione Comunale provvede direttamente utilizzando l'apposito deposito cauzionale.

Art. 81 - 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 calcolatore 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. 82 – 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 - Conduzione dei Lavori

Art. 83 - 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.87;
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 impedire la propagazione delle polveri;
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 è ammessa: 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. L'Amministrazione Comunale potrà disporre i provvedimenti ritenuti necessari in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle autorità competenti.

Art. 84 - 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 provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori per tutta la durata dei lavori stessi;
4. Salvo in ogni caso 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;
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 scotimenti 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;
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. 85 - Visite di controllo

1. Il Comune vigila sull'attività urbanistico-edilizia per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli atti di pianificazione territoriale e di governo del territorio ed alle modalità esecutive contenute nei titoli edilizi;
2. Al fine di cui sopra l'Autorità Comunale competente si avvale dei propri uffici nonché di ogni altro mezzo 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;
3. A richiesta dei suddetti soggetti devono altresì essere esibiti il titolo abilitativo e i suoi allegati, nonché gli altri documenti che a norma delle vigenti disposizioni devono essere conservati in cantiere;
4. 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 di cui al primo comma per presente articolo;
 - 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.86 - 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;
2. In ogni caso, la sussistenza dei requisiti necessari affinché tale materiale possa essere riutilizzato deve essere dimostrata e verificata nell'ambito dei procedimenti di approvazione dei progetti da cui si originano tali materiali e qualunque sia il titolo abilitativo a cui sono soggetti;
3. Tra la documentazione da tenere in cantiere indicata dall'art.83 comma 7 deve essere compresa, oltre alla documentazione attestante il legittimo riutilizzo, anche copia della documentazione del trasporto delle terre e rocce da scavo (formulario rifiuti o documento di trasporto per riutilizzo in altri siti).

Capo III – Adempimenti finali

Art. 87 – Comunicazione di fine lavori

1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, congiuntamente al Direttore dei Lavori, entro trenta giorni dal termine dei lavori o comunque entro quindici giorni dal termine di validità del titolo abilitativo. 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.

Art. 88 – Fascicolo del fabbricato

1. Nel caso di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia integrale il direttore dei lavori predispone il fascicolo del fabbricato dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale contestualmente al deposito della certificazione della abitabilità o agibilità;
2. Il fascicolo è custodito dall'amministratore del condominio o, in assenza, dal proprietario designato dall'assemblea dei condomini. Il nominativo del depositario deve essere comunicato ed aggiornato nella comunicazione di cui al precedente comma, nonché riportato negli atti di compravendita.