



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

REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO

ALLEGATO “A”

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

INDICE

TITOLO I

Disposizioni diversificate

Capo I - Norme specifiche

Art. 1– Prescrizioni tecniche per gli interventi sugli edifici esistenti in area storica

Capo II - Norme transitorie

Art. 2– Premessa

Art. 3– Computo del Volume per le verifiche urbanistiche edilizie

Art. 4– Computo del Volume ai fini del calcolo del contributo

Art. 5– Trasformazione di locali accessori

Art. 6– Asservimenti di capacità edificatoria

Art. 7– Edificazione in deroga e una tantum

Art. 8– Altezza massima degli edifici

Art. 9– Distanze

Art. 10– Distanza dalle strade

Art. 11– Distanza dai confini

Art. 12– Distanza dai fabbricati

Art. 13– Accessi e strade

Art. 14– Parcheggi privati e standards pubblici

Art. 15– Ricoveri per animali

Art. 16– Concimaie

Art. 17– Ulteriori definizioni per l'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

Art. 18– Piani Unitari Convenzionati (P.U.C.)

TITOLO I

Disposizioni diversificate

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

Capo I

Norme specifiche

Art. 1 – Prescrizioni tecniche per gli interventi sugli edifici esistenti in area storica

Ogni intervento sugli edifici esistenti classificati di interesse architettonico, tipologico e ambientale come definiti dallo strumento urbanistico, deve essere rivolto al recupero del tipo edilizio e della qualità architettonica dell'oggetto e dovrà essere eseguito nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

1.COPERTURE

Gli interventi sulle coperture non potranno modificare gli elementi caratteristici quali forma geometrica, inclinazione e materiali impiegati rilevanti ai fini dell'aspetto esteriore degli edifici.

Saranno possibili interventi di modifica all'inclinazione, alla forma geometrica, ai materiali impiegati, quando essi siano causa di alterazione e degrado del tipo edilizio e del tessuto.

Le coperture di edifici classificati di *interesse architettonico* potranno essere oggetto di interventi di restauro, consolidamento, ripristino e sostituzione, tendenti alla conservazione delle originaria struttura, di legno o di altro materiale, mantenendone l'assetto o lo scempiato, secondo le seguenti specifiche:

- per operazioni di consolidamento si devono intendere quelle opere rivolte ad eliminare negli elementi originali il degrado e l'inefficienza strutturale mediante opportune tecniche e materiali coadiuvanti.
- nelle operazioni di ripristino si deve intervenire sostituendo le parti lese irrecuperabili con tecniche, strutture e materiali identici.
- nel caso in cui il sistema strutturale sia ad un tale deterioramento da escludere il ripristino si deve procedere alla sostituzione e l'uso dei materiali deve scaturire da un approfondimento tecnico progettuale.

Le coperture di edifici classificati di *interesse tipologico o ambientale*, potranno essere oggetto di interventi che prevedano la sostituzione della copertura con altra diversa purché l'aggetto di gronda sia conforme al tipo edilizio, realizzato secondo tecniche e materiali tradizionali.

Gli interventi di rialzamento della copertura devono preferibilmente riguardare l'unità tipologica, realizzati in modo unitario e non per porzioni di copertura; l'intervento deve risultare quale traslazione dello stato attuale (se aderente al tipo edilizio) mantenendone la forma geometrica dell'inclinazione del manto di copertura; per la realizzazione dell'aggetto di gronda valgono le disposizioni di cui al punto seguente.

Nel caso di interventi di rialzamento del sottotetto nella misura strettamente necessaria per l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi stabiliti per le destinazioni d'uso in atto, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, le altezze devono essere riferite alla copertura inclinata dei locali dove lo siano nello stato attuale.

Ai fini sismici le coperture dovranno essere rese non spingenti verificando la resistenza alle azioni orizzontali, da parte delle murature perimetrali ed interne che spiccano dall'ultimo solaio per sostenere il tetto, e realizzando un efficace collegamento fra le strutture del tetto e le murature suddette. Nel caso di tetti in legno si dovrà garantire anche un'adeguata connessione fra i diversi elementi costituenti le orditure.

2.GRONDE E CORNICIONI

Tutti gli interventi devono prevedere la conservazione degli elementi particolari del sottogronda quali aggetti in pietra, in cotto, in travicelli e simili; la sostituzione degli elementi deteriorati dovrà avvenire con forme, materiali e tecniche identiche alle originali.

Saranno possibili interventi di modifica agli elementi di cui sopra, quando essi siano causa di alterazione e degrado del tipo edilizio e del tessuto.

Nel caso di rifacimento completo della copertura o in caso di rialzamento del sottotetto, l'aggetto di gronda dovrà essere ripristinato nella forma e nei materiali originali e qualora nello stato attuale siano presenti particolari elementi sottogronda essi dovranno essere smontati e ricollocati secondo la forma precedente; le parti mancanti dovranno essere integrate con elementi identici.

Nei prospetti frontali e laterali non sono ammesse modifiche allo *spessore in vista* delle coperture e non è consentito l'uso di tavole in vista o intonacate.

3.COMIGNOLI E CANNE FUMARIE

I comignoli e le canne fumarie dovranno essere di forma e dimensione tradizionale; nel caso di sfiati o di tubi di aerazione forzata, potranno essere realizzati con prefabbricati in cotto o in rame. Sono esclusi comignoli in cemento, cemento armato o simili.

Sulle facciate principali o fronte strada è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione, canalizzazioni in genere, apparecchi condizionatori, caldaie murali e simili.

4.CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

I canali di gronda ed i pluviali in vista dovranno essere a sezione semicircolare o circolare in rame; se realizzati in lamiera zincata o materiale plastico dovranno avere adeguata resistenza ed essere tinteggiati con colori coprenti tradizionali. Non sono consentite gronde o pluviali in fibrocemento.

5.FONDAZIONI

Qualora vi siano segni evidenti di dissesto prodotto da cedimenti differenziali, si dovrà procedere al consolidamento delle fondazioni migliorando la base del fabbricato, mediante opportune tecniche quali i *placcaggi* in conglomerato cementizio a getto o a spruzzo, convenientemente armati, applicati da uno o entrambi i lati della muratura.

Lo stato di consistenza delle fondazioni (ed eventuali opere di consolidamento) in relazione alla natura del terreno ed ai carichi dovrà essere accertato preliminarmente a qualsiasi intervento di ristrutturazione, di ampliamento o sopraelevazione.

6.PARETI MURARIE

Gli interventi di consolidamento delle strutture murarie dovranno essere realizzati attraverso tecniche e materiali che non alterino le caratteristiche tipologiche, formali o decorative dell'edificio. Le tecnologie

utilizzate dovranno essere quelle più adeguate quali le iniezioni di miscele leganti, l'applicazione di lastre e reti metalliche elettrosaldate, l'inserimento di cordoli e pilastri, l'applicazione di tiranti, ecc..

Quando le strutture murarie presentino parti lese irreversibili di modesta entità, è opportuno procedere al ripristino delle stesse, mediante sostituzioni parziali; in tal caso la nuova muratura deve essere efficacemente ammorsata a quella preesistente e devono essere evitati stati di coazione conseguenti ad un eccessivo contrasto; a tal fine è preferibile l'uso di materiali inerti simili a quelli della muratura da risarcire e di malte a ritiro nullo o leggermente espansive.

Gli interventi sulle strutture murarie interessate da gravi dissesti, dovuti al cedimento di fondazioni o interni alle masse murarie per la fatiscenza delle stesse, saranno eseguiti mediante graduali e parziali demolizioni e ricostruzioni; tale metodo di muratura in sostituzione dovrà prevedere, nel caso di murature a faccia vista, l'impiego di materiali identici a quelli originari; inoltre, mentre l'uso della malta di cemento sarà ammesso nelle parti che non risulteranno visibili, quello della malta tradizionale sarà obbligatoria in quelle visibili.

In caso di pericolosità per gravi dissesti dovuta al cedimento di fondazioni o di dissesti interni alle masse murarie dovuti a fatiscenza delle stesse ed indipendenti quindi da cedimenti del suolo e qualora non sia possibile adottare il metodo della muratura in sostituzione saranno consentite opere di demolizione e ricostruzione parziale subordinatamente alla riedificazione delle opere murarie.

7.INTERVENTI DI DEUMIDIFICAZIONE

La riduzione e l'eliminazione dell'umidità ascendente per capillarità nelle murature sarà attuata mediante tecniche tradizionali quali scannafossi, sistemi di aerazione, ecc. e/o interventi che prevedano sbarramenti orizzontali nelle murature mediante l'inserimento di resine epossidiche. L'umidità per infiltrazione e condensa sarà eliminata rimuovendone le cause che la originano.

8.SCALE

Gli interventi che riguardano le scale di edifici di *interesse architettonico*, sia interne che esterne, dovranno essere attuati in modo da non alterare le caratteristiche tipologiche e formali delle stesse, che dovranno essere conservate a meno che non si tratti di superfetazione distributiva o di elemento non aderente al tipo edilizio; non potranno essere alterate le caratteristiche originali nell'aspetto formale e di finitura, e la eventuale sostituzione di parti deteriorate dovrà attuarsi attraverso l'uso di materiali identici e con la stessa lavorazione, con particolare riferimento ai singoli elementi strutturali e di finitura come scalini, corrimani, balaustre ecc.; tali opere si intendono riferite anche al ripristino tipologico delle scale.

Gli interventi che riguardano le scale di edifici di *interesse tipologico* dovranno anch'essi essere attuati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali e tuttavia qualora tali scale siano inadeguate, per strutture portanti, pendenza eccessiva, gravi deterioramenti strutturali, dimensioni o numero insufficiente per l'uso a cui sono destinate, le stesse potranno essere ricostruite e ne potranno essere aggiunte di nuove, anche con diversa struttura portante, ma sempre nel rispetto delle caratteristiche formali, dei materiali tradizionali per le finiture e a condizione che tali opere non comportino alterazione tipologica della scala o dell'edificio.

Gli interventi, anche di sostituzione o nuova realizzazione, che riguardano le scale esterne di edifici di *interesse ambientale* dovranno essere attuati nel rispetto delle tradizionali caratteristiche tipologiche, formali e di finitura dell'edificio.

Ai fini sismici qualora siano prevalenti le necessità di conservazione per motivi architettonici e/o tipologici si dovrà porre massima cura affinché gli sforzi di trazione, presenti nella struttura muraria delle scale siano completamente assorbiti da armature opportunamente inserite, ancorate alla muratura perimetrale suggellate con malte cementizie antiritiro o epossidiche.

Per qualsiasi tipo di intervento può rendersi possibile l'inserimento di scale secondarie interne quali elementi congiunti all'arredo interno e/o esterno: tale intervento non dovrà compromettere la lettura unitaria del tipo edilizio.

9.ARCHI E VOLTE

Gli interventi sugli edifici di *interesse architettonico* e di *interesse tipologico* dovranno prevedere la conservazione e la valorizzazione di ogni elemento caratterizzante l'edificio, quali gli archi e le volte, che dovranno essere recuperati e restaurati. Tale disposizione trova applicazione anche per gli edifici di interesse ambientale quando si tratti di elementi caratterizzanti l'aspetto esteriore degli stessi.

Oltre all'adeguamento statico e sismico qualsiasi intervento dovrà tendere al restauro ed al recupero dei caratteri architettonici dell'edificio; con tali finalità gli archi e le volte interessati da dissesti, per esigenze architettoniche e tipologiche, dovranno essere recuperati ripristinando le condizioni di equilibrio di insieme, realizzando sistemi a spinta eliminata.

10.SOLAI

Negli edifici di *interesse architettonico* i solai in legno o a volta dovranno essere conservati, restaurati, ed eventualmente ripristinati con gli stessi materiali e le stesse caratteristiche strutturali e formali.

Si dovranno inoltre conservare e restaurare le sagomature, i soffitti a cassettoni, le decorazioni presenti nelle orditure lignee e le decorazioni pittoriche presenti nelle controsoffittature.

Qualora siano presenti controsoffittature incongruenti con le caratteristiche del tipo edilizio dovranno essere rimosse al fine di restituire la orditura lignea originaria.

I solai antichi dovranno essere consolidati attraverso accorgimenti e tecniche tali da mantenere le caratteristiche decorative e formali originali.

Il consolidamento delle strutture lignee si realizzerà attraverso l'uso di elementi in acciaio quali tiranti, travi a doppio T, chiavarde ecc. Mentre il consolidamento dell'estradosso potrà essere realizzato anche attraverso l'inserimento di solette in C.A. come il getto in calcestruzzo alleggerito con argilla espansa o altro materiale isolante od armato con rete elettrosaldata ancorata ai muri perimetrali.

Negli edifici di *interesse tipologico* le prescrizioni di cui sopra dovranno essere osservate nel caso di solai o volte di valore architettonico o decorativo, negli altri casi potranno essere sostituiti i solai esistenti con modifica anche delle caratteristiche strutturali e formali.

Qualsiasi intervento si effettui si dovrà sempre provvedere al consolidamento delle murature nelle zone adiacenti ai solai.

11.APERTURE

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, gli interventi sui prospetti degli edifici classificati di interesse architettonico, tipologico o ambientale, qualora ammessi, non dovranno comportare alterazione tipologica delle caratteristiche originarie e tradizionali dell'edificio con riferimento alle forme e alla dislocazione delle aperture esterne, mantenendo ove possibile l'unitarietà del prospetto.

Le aperture originarie devono essere preferibilmente ripristinate e conservate, con esclusione di quelle che costituiscono alterazione del tipo edilizio o ne comportano degrado.

Nella realizzazione di nuove porte e finestre e nella modifica di quelle esistenti, dovrà essere rispettato un corretto rapporto dimensionale tra base e altezza, secondo le forme geometriche caratteristiche del tipo edilizio; le aperture a tre moduli saranno consentite solo nel caso in cui appartengano all'impianto originario dell'edificio.

Gli archi saranno consentiti solo quando costituiscano elemento strutturale o caratteristica architettonica originaria dell'organismo edilizio.

Gli allineamenti verticali e orizzontali delle aperture dovranno essere rispettati, anche nel caso di intervento su edifici in linea comprendenti più unità immobiliari.

12.INFISSI

Gli infissi originari di edifici di *interesse architettonico* dovranno essere preferibilmente restaurati o ripristinati. Qualora si debba procedere alla sostituzione degli elementi deteriorati non recuperabili, o di quelli incongruenti con le caratteristiche dell'edificio, questa sarà realizzata secondo tecniche, materiali e forme identiche a quelle originarie o proprie del tipo edilizio.

Gli infissi degli edifici di *interesse tipologico o ambientale*, compresi i dispositivi di oscuramento interni ed esterni, dovranno essere del tipo tradizionale preferibilmente in legno, o in altro materiale verniciato nelle coloriture tradizionali. Non è consentito l'uso di serrande avvolgibili e di veneziane.

Le porte esterne dovranno essere di tipo tradizionale; non è consentito l'uso in vista di infissi in alluminio, in plastica o in legni esotici.

Per le porte e le vetrine di fondi posti al piano terra è consentito l'uso di ferro verniciato nei colori tradizionali e vetro.

13.ELEMENTI DECORATIVI E DI FINITURA

Gli elementi decorativi e di finitura degli edifici dovranno essere restaurati e ripristinati, ad eccezione di quelli che derivano da interventi impropri.

Gli elementi decorativi in pietra come le riquadrature di porte e finestre, le cornici, i capitelli, i marcapiani, i marcadavanzali e simili dovranno essere conservati e non potranno essere sostituiti con materiali diversi. In caso di deterioramento per polverizzazione o per sfaldamento dei materiali lapidei dovranno essere adottate opportune tecniche di restauro al fine di arrestarne il degrado.

Qualora si renda necessaria la sostituzione di questi elementi di rifinitura, dovranno essere usati gli stessi materiali lavorati secondo il metodo tradizionale. Non è consentita la tinteggiatura degli elementi in pietra ed in cotto.

Gli stipiti ed i davanzali dovranno mantenere le caratteristiche originali; non è ammesso l'uso di marmi o di travertino. Le ringhiere delle scale o dei balconi e le inferriate delle finestre dovranno mantenere forme e caratteristiche originali e non potranno in nessun caso essere sostituite con elementi e materiali diversi.

Gli elementi di finitura quali ringhiere, inferriate, cancelli, lampioni, campanelli ecc. dovranno essere tali da non produrre degrado formale all'ambiente mantenendo forme e caratteri di tipo tradizionale.

La segnaletica e le insegne dovranno essere tali da non alterare la percezione dell'ambiente armonizzarsi con le costruzioni e non nascondere elementi decorativi. Le insegne dei negozi dovranno essere preferibilmente interne alle aperture e comunque tali da non arrecare intralcio al passaggio o degrado all'ambiente urbano. Fatto salvo il ripristino dell'esistente, non è ammessa la realizzazione di nuovi elementi a sbalzo quali a

titolo esemplificativo pensiline, terrazzi, tettoie nei fabbricati classificati di interesse architettonico e tipologico.

14.INTONACI

Tutti i prospetti degli edifici ed ogni altro manufatto devono presentare un aspetto architettonico ed estetico appropriato al relativo carattere ed alla località in modo da corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori ambientali o panoramici, tanto per ciò che si riferisce alla corretta armonia della composizione architettonica, quanto per i materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione e nelle coloriture. La competente autorità comunale ha facoltà di prescrivere criteri architettonici e forme architettoniche o di decorazione che si armonizzino con gli edifici circostanti, ovvero di stabilire direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico.

Gli intonaci esterni andranno realizzati attraverso l'uso di tecniche e materiali tradizionali che, salvo diverse disposizioni da definire nel caso di particolari tipi edilizi, saranno a base di grassello di calce.

Tutte le facciate devono essere intonacate, salvo che esse siano realizzate o rivestite con materiali che non richiedono intonaco quali ad esempio mattoni faccia vista o pietre: in questi ultimi casi si dovrà procedere alla stuccatura in modo tale da consolidare i materiali ma senza alterazioni delle caratteristiche formali.

Le decorazioni pittoriche originali dovranno essere conservate restaurate e ripristinate.

Gli elementi e decorazioni in intonaco come cornici, marcapiani, marcadavanzali, portali, zoccolature e simili andranno restaurati e ripristinati salvo il caso in cui costituiscano oggetto di superfetazione.

Ai fini di evitare forme di degrado dell'aspetto esterno, non è consentito di introdurre intonaci in cemento o di tipo bugnato o graffiato o granulato.

15.TINTEGGIATURE

Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate, dovrà essere tinteggiato, salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedono tinteggiature o verniciature. Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che alterino l'aspetto estetico dell'abitato.

Le coloriture saranno realizzate in riferimento all'ambiente, ai colori tradizionali dell'abitato con preferenza di quelli relativi alle tonalità calde riconducibili alle *terre*, fatto salvo quanto previsto dall'art.105 comma 5 del regolamento edilizio.

L'ufficio tecnico comunale può prescrivere il colore delle facciate richiedendo allo scopo apposita campionatura.

Saranno conservate le tinteggiature bicolore e le decorazioni geometriche a più colori o altri tipi di decorazioni pittoriche qualora queste siano state già previste nell'impianto originario o facciano parte di antiche ristrutturazioni.

Sono vietate le tinteggiature parziali quando producono contrasto con l'ambiente o con lo stesso edificio.

Nella tinteggiatura dei prospetti si dovrà ricostituire l'unità architettonica dell'edificio superando limiti o frazionamenti di proprietà.

16.SPAZI INEDIFICATI

Gli spazi inedificati dovranno essere conservati e rispettati ad eccezione di quelli per i quali vi è una diversa previsione di piano. Gli spazi pavimentati a corte dovranno essere conservati sotto l'aspetto formale, funzionale dimensionale, mantenendo i materiali tradizionali, con recupero di eventuali parti libere occupate da superfetazioni.

I percorsi carrabili e pedonali, i sottopassi e li slarghi dovranno essere ripristinati e pavimentati in lastricato o in cotto. Non è consentito l'uso dell'asfalto e del cemento.

Le recinzioni dovranno essere intonate all'ambiente riprendendo le caratteristiche di quelle tipiche della zona.

Capo II

Norme transitorie

Art. 2 – Premessa

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

Art. 3 – Computo del Volume per le verifiche urbanistiche edilizie

Ai fini della verifica degli interventi ammessi dal Regolamento Urbanistico il volume di riferimento è il "Volume Lordo" di cui al punto 23 dell' allegato "B";

Art. 4 – Computo del Volume ai fini del calcolo del contributo

Ai fini della determinazione del contributo degli oneri di urbanizzazione, il volume di riferimento è dato dalla somma del "Volume utile lordo" (Vu), di cui al punto 24 dell' allegato "B", e dal 60% del "Volume accessorio" (Va) di cui al punto 25 dell'allegato medesimo;

Art. 5 – Trasformazione di locali accessori

La trasformazione in vani principali di locali accessori esistenti al momento dell'entrata in vigore del REU ma scomputati dal volume urbanistico al momento del rilascio del titolo, è ammessa qualora il volume esistente, calcolato secondo i disposti di cui al precedente art.3, risulti inferiore ai parametri edificatori ammessi dal Regolamento Urbanistico.

Art. 6 – Asservimenti di capacità edificatoria

1. Le capacità edificatorie, riferite a superficie coperta e volume, determinate in conformità al presente regolamento edilizio ed in base agli indici previsti dallo strumento urbanistico, possono essere oggetto di atti tra privati, che ne prevedono il trasferimento a condizione che:
 - a) siano stipulati per atto pubblico, registrato e trascritto;
 - b) il trasferimento delle capacità avvenga tra lotti compresi nella medesima zona urbanistica e contigui.

Art. 7 – Edificazione in deroga e una tantum.

1. In tutti i casi in cui lo strumento urbanistico prevede possibilità edificatorie non commisurate alla superficie fondiaria, le stesse possono essere utilizzate congiuntamente alla realizzazione degli interventi secondo i limiti ordinari di superficie coperta e volume previsti per la relativa zona.
2. Nel caso in cui le possibilità di cui al comma precedente sono previste *una tantum* o per unità immobiliare, le stesse possono essere utilizzate anche attraverso più interventi fino alla concorrenza dei limiti stabiliti e le unità immobiliari si intendono definite al momento dell'adozione dello strumento urbanistico.
3. Le istanze per gli interventi di cui ai commi precedenti devono essere corredate da una dichiarazione sostitutiva resa dai soggetti richiedenti in conformità alle vigenti disposizioni di legge, con la quale si attesti:
 - l'esistenza dell'unità immobiliare interessata alla data di adozione dello strumento urbanistico;
 - la sussistenza delle possibilità edificatorie di cui ai commi precedenti, riferita all'unità immobiliare interessata e motivata dal fatto che dette possibilità non sono state utilizzate o sono state utilizzate parzialmente (in tal caso devono essere indicati gli atti abilitativi all'esecuzione delle opere conseguite e le possibilità edificatorie residue).

Art. 8 – Altezza massima degli edifici.

1. L'altezza massima degli edifici, da rispettare negli interventi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia nel caso di incremento dell'altezza attuale dei fronti degli edifici, è definita dallo strumento urbanistico per ciascuna zona da esso prevista.
2. Nelle parti del territorio a carattere storico, assimilate dallo strumento urbanistico alle zone territoriali omogenee A di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444, dove lo strumento urbanistico non disponga diversamente, valgono le seguenti prescrizioni:
 - per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
 - per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, fatti salvi i casi di adeguamento igienico delle altezze interne dei locali ai minimi stabiliti per le destinazioni d'uso in atto, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza prevalente degli edifici circostanti di carattere storico artistico o comunque di interesse architettonico, tipologico o ambientale; tale limite si intende riferito anche ad interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia vincolati dallo strumento urbanistico al rispetto delle altezze preesistenti.
3. Nelle parti di territorio non classificate a carattere storico, dove lo strumento urbanistico non disponga diversamente e con esclusione delle zone classificate agricole nelle quali l'altezza massima degli edifici è comunque stabilita in ml. 6,50 per gli edifici principali e ml. 3,00 per gli accessori, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia sono soggetti agli stessi limiti definiti per la nuova edificazione, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche;

Art. 9 – Distanze

1. Gli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di addizioni volumetriche (comprese quelle assimilate alla ristrutturazione edilizia) nel caso di incremento delle dimensioni planimetriche e/o dell'altezza attuale dei fronti degli edifici, sono soggetti ai limiti di distanza dalla strada, dai confini e tra fabbricati definiti dallo strumento urbanistico e dai seguenti articoli.

Art. 10 – Distanze dalle strade

1. La distanza minima dalle strade, salvo quanto previsto dal successivo comma, è fissata come segue:
 - all'interno del perimetro dei centri abitati: ml. 5,00 o sull'allineamento individuato da edifici preesistenti su strade prevalentemente costruite lungo tale allineamento;
 - all'esterno del perimetro dei centri abitati: secondo la fascia di rispetto stabilita dal codice della strada e comunque non inferiore a ml.5,00;
 - in corrispondenza delle intersezioni stradali deve essere garantito il rispetto delle aree di visibilità previste dal codice della strada.
2. Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto alla strada, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore.

Art. 11 – Distanza dai confini

1. La distanza minima dai confini, salvo quanto previsto dai commi successivi, non può essere inferiore a ml.5,00. Per gli edifici aventi altezza maggiore di ml.10,00, la distanza dal confine si determina con la seguente formula:

$$d = \text{ml.5,00} + (h-10,00)$$

ove h è l'altezza del fabbricato e d è la distanza da tenere dal confine di proprietà.

2. Fatto salvo quanto stabilito dai successivi commi 3 e 4, è ammessa l'edificazione sul confine di proprietà o a distanza inferiore di quella prevista dal comma precedente, con l'assenso del proprietario confinante reso sotto forma di atto pubblico di cessione del diritto ai cinque metri di distanza prevista, rispettando comunque delle distanze minime, previste per legge, dai fabbricati esistenti.
3. Non è richiesto il rispetto della distanza minima prevista dal precedente comma nel caso di edificazione in aderenza a fabbricati esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia totalmente contenuta in quella del fabbricato esistente sul confine. Tale disposizione si applica anche nel caso di edificazione in aderenza a fabbricati esistenti a distanza inferiore di quella prescritta dal confine di proprietà.
4. Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto ai confini di proprietà, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore, a condizione che non vengano costituite nuove pareti finestrate.

Art. 12 – Distanza dai fabbricati

1. La distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a ml.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; è inoltre prescritta in ogni caso la distanza minima pari all'edificio più alto, qualora maggiore di ml.10,00.
2. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggiano anche solo in parte, non opera invece quando le costruzioni non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante.
3. Limitatamente agli edifici esistenti in aree storiche assimilate alle zone A di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444, posti a distanza inferiore di quella minima di cui al comma 1, gli interventi di sopraelevazione possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore, computata senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.
4. Limitatamente agli edifici esistenti in aree storiche assimilate alle zone A di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444, posti a distanza inferiore di quella minima di cui al comma 1, è consentita l'apertura di ulteriori finestre su dette pareti.
5. Nel caso di pareti fronteggianti entrambi non finestrate, si applicano esclusivamente le norme del Codice Civile e comunque non inferiore a ml.3,00.

Art. 13 – Accessi e strade

1. L'utilizzazione di aree private per interventi di nuova edificazione è consentita solo quando queste siano dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.
2. Un'area privata si considera funzionalmente collegata con le opere di urbanizzazione primaria comunali quando abbia accesso da una strada pubblica dotata delle suddette opere.
3. Tale accesso può essere costituito da porzione dell'area privata attestante direttamente sulla strada, da un'area di proprietà comune o da un'area gravata da servitù a favore di quella oggetto dell'intervento, quando tale servitù sia idonea a garantire l'accesso e la dotazione di tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria. In ogni caso e salvo diverse previsioni

degli atti di pianificazione territoriale e di governo del territorio l'accesso non deve avere larghezza inferiore a ml.3,50. Per gli interventi superiori a mc.1.500 previsti del Regolamento Urbanistico soggetti a piani attuativi e qualora l'accesso alle aree di nuova edificazione si caratterizzi come viabilità, questa dovrà comunque rispettare i requisiti richiesti per le strade pubbliche escluso le banchine ed i marciapiedi.

4. Qualora l'accesso di cui sopra sia destinato al collegamento di più unità immobiliari dovrà essere prevista una conveniente sistemazione del fondo stradale, la dotazione di marciapiedi e di sistemi di fognatura, secondo le prescrizioni che saranno impartite dall'ufficio tecnico comunale.
5. Le strade da realizzare a cura di soggetti privati, destinate a diventare pubbliche o di uso pubblico dovranno essere realizzate nel rispetto e secondo le procedure previste per le opere pubbliche, sulla base di progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale e dovranno altresì rispondere ai seguenti requisiti:
 - la larghezza della strada essere adeguata all'uso a cui è destinata nel rispetto delle norme del codice della strada vigente;
 - dovranno essere previsti marciapiedi laterali di norma su ambo i lati della larghezza minima di ml.1,50, rispondenti alla vigente normativa sul superamento delle barriere architettoniche;
 - deve essere previsto idoneo sistema fognario;
 - gli innesti con la viabilità esistente dovranno essere previsti in conformità al vigente codice della strada.
6. La realizzazione di viabilità poderali in zona classificata agricola dal vigente strumento urbanistico, è consentita solo in funzione dello svolgimento di attività agricole e connesse; in tali casi non è consentito l'uso di conglomerati bituminosi se non in prossimità degli innesti con la viabilità pubblica e dovrà altresì essere prevista idonea piantumazione.
7. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tale modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

Art. 14 – Parcheggi privati e standards pubblici

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, valutati secondo le norme del presente regolamento.
2. Ai fini dall'applicazione del presente articolo, limitatamente agli edifici con destinazione industriale e artigianale, commerciale, commerciale all'ingrosso e depositi, agricola e funzioni connesse, in presenza di locali con altezza superiore a ml.3,00, è ammesso il conteggio del volume dell'edificio utilizzando l'altezza virtuale di ml.3,00.
3. La disposizione di cui al primo comma si applica agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e alle addizioni volumetriche, anche assimilate alla ristrutturazione edilizia, con esclusione degli edifici classificati storici; nel caso di addizioni volumetriche agli edifici esistenti il volume da considerare è quello aggiunto.
4. La disposizione di cui al primo comma inoltre si applica, relativamente a zone diverse da quelle classificate storiche dal vigente regolamento urbanistico, anche nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente determinanti incremento dei carichi urbanistici in funzione di

mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili accompagnato da aumento del numero delle unità immobiliari;

5. Nelle aree urbane storiche non è richiesto il reperimento dei posti auto di cui all'art.26 comma 3 del Regolamento Edilizio Unificato;
6. Nel caso in cui lo strumento urbanistico subordini l'attuazione di interventi, soggetti a permesso di costruire diretto, alla dotazione di spazi per verde e parcheggio pubblico, è ammessa la monetizzazione degli stessi nel caso in cui la quantità e la dislocazione delle stesse sia valutabile irrilevante ai fini del pubblico interesse.

Art. 15 – Ricoveri per animali

1. Non è consentita la costruzione di stalle, scuderie, locali per allevamento di polli e conigli ed altri ricoveri per animali connessi con lo svolgimento di attività agricole in aree urbanizzate (zone A, B, C, D ex DM 1444/68).
2. E' consentita la realizzazione di locali per allevamento di polli e conigli per uso domestico rispettando le norme urbanistiche e le prescrizioni del presente regolamento in particolare dei successivi commi 3, 4 e 5.
3. I locali per il ricovero per gli animali di nuova realizzazione e comunque per quelli oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere collocati in edifici a sé stanti, posti ad una distanza minima di ml 30,00 dalle abitazioni se trattasi di pollai e conigliere, di ml.60,00 se di porcilaie.
4. Le stalle e altri ricoveri per animali in genere non devono comunque comunicare con i locali di abitazione e non devono avere aperture sulla stessa facciata ove esistono le finestre delle abitazioni entro una fascia di rispetto di ml.3,00 misurati dalla spalla della finestra in linea orizzontale.
5. I ricoveri per gli animali, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, approvvigionati di acqua in quantità sufficiente, dotati di idonei sistemi di smaltimento dei liquami e di protezione contro insetti e roditori, devono essere agevolmente pulibili, lavabili e disinfettabili.
6. L'Amministrazione Comunale di concerto con il Servizio veterinaria dell'ASL, predisporrà entro un anno dalla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio, uno specifico regolamento per il ricovero di animali domestici.

Art. 16 – Concimaie

1. Le concimaie devono avere la capacità proporzionata ai capi di bestiame ricoverabili nelle stalle.
2. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquidi devono essere costruiti con fondo e pareti resistenti e impermeabili. Le platee di ammassamento devono rispondere agli stessi requisiti ed essere dotate di muretti perimetrali e di cunette di scolo conducenti i liquidi nelle fosse di macerazione o nei pozzetti.
3. Le concimaie devono distare non meno di:
 - 100 ml. dagli edifici adibiti ad uso abitativo degli addetti all'agricoltura;
 - 200 ml. dagli edifici eventualmente esistenti nelle zone agricole che abbiano legittimo uso abitativo non connesso con la conduzione di fondi agricoli;
 - 500 ml. dagli insediamenti con destinazione non agricola, esistenti o previsti dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo del territorio;
 - 20 ml. dai confini di proprietà;
 - 150 ml. da qualsiasi corpo idrico superficiale, acquedotto, pozzo, fontana.
 - 200 ml. dai punti di captazione o di derivazione di acque destinate al consumo umano.

Art. 17 – Ulteriori definizioni per l'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

MONETIZZAZIONE: procedimento con il quale la cessione di aree al Comune destinate a standard pubblici, nei casi previsti dagli strumenti di pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio, è sostituita dalla corresponsione di una somma equivalente al loro valore incrementata dal costo di realizzazione delle opere, nel caso in cui la quantità e la dislocazione delle stesse siano valutate irrilevanti ai fini del pubblico interesse; in ogni caso i parcheggi pubblici devono essere realizzati a cura e spese del soggetto attuatore con apposizione del vincolo di pertinenzialità.

SUPERFICIE UTILE DI CALPESTIO: La Superficie Utile di Calpestio è data dalla somma della superficie di tutti i locali adibiti ad abitazione come individuati dall'art.1 del DM 05.07.1975 comprensiva di quelli per i quali è ammessa la riduzione dell'altezza a ml. 2,40 misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta e finestre, scale interne e balconi. Concorrono a determinare la Superficie Utile di Calpestio anche le superfici dei locali accessori indicati al punto 15 dell'allegato "B" qualora il volume accessorio (Va) ecceda un terzo del volume lordo (Vl).

SUPERFICIE UTILE: La Superficie Utile indicata nelle Norme Tecniche di Attuazione è da intendersi equivalente alla Superficie Totale Lorda riportata al punto 12 dell'allegato "B" al Regolamento Edilizio Unificato.

MAGAZZINI, LOCALI DI DEPOSITO/SGOMBERO: Fatto salvo quanto risultante dagli atti abilitativi, i magazzini, i locali di deposito e i locali di sgombero, sono da considerarsi locali accessori o di servizio quando la permanenza delle persone non vi sia prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia; Qualora magazzini e depositi non risultino annessi ad altre unità immobiliari e quindi costituiscano unità immobiliari suscettibili di autonoma utilizzazione, la relativa destinazione d'uso urbanistica è da intendersi quella produttiva (industriale artigianale).

Art. 18 – Piani Unitari Convenzionati (P.U.C.)

1. I Progetti unitari convenzionati (P.U.C.) sono progetti edilizi di carattere unitario e corredati dalla convenzione di cui al precedente art.149 tramite i quali il R.U. può essere attuato per intervento diretto.
2. I P.U.C. sono obbligatori esclusivamente nelle aree delimitate da apposita perimetrazione sul R.U. o individuati con atto successivo secondo quanto previsto nel suddetto strumento urbanistico e devono sempre essere estesi all'intera area perimetrata.