



COMUNE DI SIENA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con Deliberazioni Consiliari n. 42 del 30/1/1996 e n. 94 del 21/3/1996

Modificato e integrato con Deliberazione Consiliare n° 307 del 19/12/97

PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuto del Regolamento Edilizio

1. Il presente regolamento, redatto ai sensi dell' articolo 33 della Legge n. 1150/1942 e dei criteri e schede di orientamento del Regolamento tipo della Regione Toscana, disciplina le attività di trasformazione edilizia/urbanistica nell'ambito del territorio comunale contestualmente alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.
2. Il presente regolamento contiene:
 - a) disposizioni di carattere obbligatorio desunte da leggi e da normative di carattere nazionale e regionale.
 - b) disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale o legate alla problematica urbanistica ed edilizia comunale, alla sua organizzazione e alla sua gestione.

PARTE SECONDA NORME GENERALI

Art. 2 Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia (C.E.) è l'organo con funzioni consultive del Sindaco in materia urbanistica ed edilizia.
2. La Commissione Edilizia è composta:
 - a) dal Sindaco o da un assessore da lui delegato che la presiede;
 - b) dal Dirigente del Settore del Assetto del Territorio o suo delegato;
 - c) dal Comandante provinciale del Corpo Vigili del Fuoco o suo delegato;
 - d) dal funzionario medico della USL addetto all'igiene pubblica del territorio o suo delegato;
 - e) da un ingegnere;
 - f) da un architetto;
 - g) da un geologo;
 - h) da un geometra;
 - i) da un perito industriale edile.
3. Per l'esercizio delle funzioni amministrative riguardanti le bellezze naturali, ai sensi del 2° comma dell'art. 5 della L.R.24/93, che sostituisce l'art. 6 della L.R.52/79, la Commissione Edilizia è così integrata:
 - l) un membro scelto come indicato al punto a) della citata normativa;
 - m) un membro scelto come indicato al punto b) della citata normativa;
 - n) un membro scelto come indicato al punto c) della citata normativa.
4. La Commissione Edilizia Integrata (C.E.I.) esprime a maggioranza il parere di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R.52/79, come modificato dall'art.3 della L.R.24/93, distinto da quello ordinario della Commissione Edilizia con la presenza di almeno due membri aggregati; il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.

5. La funzione di Segretario della Commissione sono svolte, su designazione del Sindaco, da un funzionario o un istruttore direttivo dell'area tecnica del Settore Assetto del Territorio. Partecipa alla Commissione con funzioni di relatore il Funzionario della U.O. Edilizia Privata e Vigilanza Edilizia
6. I componenti di cui alle lettere a), b), c), d) sono membri di diritto; i membri di cui alle lettere e), f), g), h), i) sono scelti in elenchi di almeno tre nomi proposti dai rispettivi organismi rappresentativi.
7. I membri di cui alle lettere l), m), n), sono nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a due e scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui alle lettere a), b), c) del 2° comma dell'art. 5 della L.R. 24/93.
8. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro nominato lo stesso viene sostituito, seguendo la medesima procedura adottata per la nomina del rinunciataro o dimissionario, entro trenta giorni dalla data di rinuncia o di dimissioni. Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive. I membri eletti dureranno in carica tre anni, essi potranno essere rieletti dopo che siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato. Non possono far parte, contemporaneamente, della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato. I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune di Siena; gli stessi non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

Art.3 Funzioni della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia dà parere al Sindaco:
 - a) sulle domande di concessione edilizia;
 - b) sui piani particolareggiati, piani di recupero e piani di lottizzazione a scopo edificatorio;
 - c) sulla revoca alle concessioni edilizie già rilasciate;
 - d) sulle varianti alle concessioni edilizie già rilasciate, che incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia di intervento, che alterino sostanzialmente i prospetti e violino le prescrizioni eventualmente contenute nell'atto abilitativo iniziale.
2. Il parere della commissione edilizia è richiesto anche nel caso di domanda di nuova concessione edilizia a seguito di decadenza di una precedente concessione, sia per mancato inizio dei lavori nei termini, sia nel caso di non ultimazione dei lavori nel termine fissato dalla concessione stessa.
3. Il parere della Commissione Edilizia riguarda:
 - la conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente regolamento edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché alle norme vigenti in materia;
 - il valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sul suo decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali;
 - la revoca e l'annullamento di concessioni edilizie.
4. Il Sindaco ha facoltà di richiedere il parere della C.E. in tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.
5. Il Sindaco può assumere determinazioni difformi dal parere espresso dalla C.E. dandone puntuale motivazione.
6. La C.E.I. dà obbligatoriamente parere al Sindaco, per quanto concerne il paesaggio e l'ambiente, per interventi in aree sottoposte agli specifici vincoli previsti dalla vigente normativa, relativi alla:

- a) esecuzione di opere che prevedono la modifica dello stato dei luoghi, fatte salve norme sovraordinate che diversamente prevedono;
 - b) modifica del paesaggio o dell'ambiente anche non relativa ad opere edilizie;
 - c) aspetto ambientale e paesistico dei piani attuativi.
7. Il Sindaco può assumere determinazioni difformi dal parere espresso dalla C.E.I. dandone puntuale motivazione

Art. 4 Funzionamento della commissione edilizia

1. La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese e in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno.
2. La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei membri, comprendente tra i quali il Presidente. Le decisioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del Presidente.
3. Fa parte permanentemente della Commissione, senza diritto di voto, un esperto in problemi di abbattimento delle barriere architettoniche, nominato su designazione delle associazioni locali di portatori di handicaps maggiormente rappresentative. Il Presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto o di richiederne la consulenza scritta; il Presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame della Commissione.
4. I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo se siano stati istruiti dall'ufficio tecnico comunale preposto circa la conformità alle norme urbanistiche, edilizie, procedurali, e al presente Regolamento, e dall'ufficio della U.S.L., preposto in materia di igiene e sanità pubblica, per quanto di competenza.
5. Il componente della Commissione Edilizia non può essere presente durante l'esame e il parere su argomenti o progetti ai quali sia interessato; in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti fino al quarto grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato a qualsiasi titolo all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.
6. I verbali delle riunioni sono tenuti a cura del segretario della Commissione in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto. I verbali vengono firmati dal segretario e da almeno tre membri della Commissione Edilizia.
7. Il segretario riporta il parere della commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia...." completando con la data e la firma.

PARTE TERZA NORME PROCEDURALI

TITOLO I° AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Art. 5 Opere soggette a concessione edilizia

- 1 . Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate alla concessione da parte del Sindaco.
- 2 . Sono soggette a concessione edilizia le seguenti opere da realizzare da soggetti pubblici o privati:
 - a) nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
 - b) interventi di ristrutturazione edilizia;
 - c) interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - d) modificazioni delle destinazioni d'uso di fabbricati o di parte di essi con o senza l'esecuzione di opere edilizie, quando implicino variazione degli standards urbanistici;
 - e) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità, di interesse generale strade private;
 - f) serre fisse, intendendo per tali gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, destinati esclusivamente a colture specializzate prodotte in condizione climatiche artificiali;
 - g) manufatti necessari a realizzare stazioni di servizio per la distribuzione dei carburanti;
 - h) predisposizione di aree per campeggi, parcheggi e simili, opere sul territorio per uso sportivo e ricreativo, piscine all'aperto ad uso privato;
 - i) costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva;
 - j) case e strutture mobili collocate stabilmente e da utilizzarsi in questa ubicazione;
 - k) manufatti di pertinenza di edifici esistenti;
 - l) autorimesse interrato da realizzarsi in deroga alle previsioni urbanistiche secondo quanto previsto dalla vigente normativa;
 - m) nuova costruzione, ampliamenti, demolizione con ricostruzione di chioschi, edicole, padiglioni e strutture fisse su area pubblica.

Art. 5 bis – opere soggette ad autorizzazione

1. Sono soggette ad Autorizzazione Edilizia, ai sensi della normativa vigente, tutte le opere e gli interventi conformi agli strumenti urbanistici adottati e approvati e al presente Regolamento, elencate al successivo articolo 6 ove sussista anche una delle seguenti condizioni:
 - a) immobili vincolati dalle Leggi n° 1089/39, 1497/39 e 394/91;
 - b) immobili compresi nelle zone rappresentate dal vigente PRG nelle tavole Vc "la città murata" in scala 1:500;
 - c) immobili compresi in zone e sottozone di interesse storico contrassegnate nel vigente PRG da asterisco(*);
 - d) immobili in cui si determini mutamento delle destinazioni d'uso con o senza opere o aumento delle unità immobiliari nei limiti consentiti di variazione degli standard urbanistici;

e) interventi assoggettati dalla legge ad autorizzazione edilizia e non espressamente previsti tra quelli assoggettati a denuncia di inizio attività di cui al successivo articolo 6;

Art. 6 Opere soggette a denuncia di inizio attività

1. Sono soggetti a denuncia di inizio attività, ai sensi della normativa vigente, ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste da specifiche leggi, gli interventi, conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al presente Regolamento, relativi a:
 - manutenzione straordinaria opere esterne (interventi da b8 a b12 delle NTA)
 - restauro e risanamento conservativo
 - opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
 - occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
 - opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - mutamento della destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esista secondo quanto stabilito dalla specifica normativa vigente;
 - recinzioni, mura di cinta e cancellate;
 - aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
 - impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nelle precedenti concessioni o autorizzazioni;
 - opere di pertinenza compresi parcheggi a raso;
 - parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati;
 - cisterne e pozzi nel sottosuolo per la raccolta di acqua piovana
 - manutenzione straordinaria su chioschi, edicole, padiglioni e strutture fisse su area pubblica.
2. Contestualmente all'inizio dei lavori l'interessato deve presentare denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati di progetto, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al regolamento edilizio vigente, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Art. 6 bis – opere soggette a relazione asseverata (Art. 26 L. 47/85)

1. Sono soggetti a Relazione Asseverata, ai sensi dell'Art. 26 della Legge 47/85, ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste da specifiche leggi, gli interventi, conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al presente Regolamento, relativi a:
 - a) manutenzione straordinaria opere interne (da b1 a b7 delle NTA)
 - b) Opere interne ove sussistano le seguenti condizioni:

- c) non siano immobili vincolati ai sensi delle Leggi n° 1089/39, 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni;
- d) non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento Edilizio vigente;
- e) non comportino modifica alla sagoma della costruzione e dei prospetti;
- f) non comportino aumento delle superfici utili e del numero di unità immobiliari;
- g) non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- h) non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- i) negli immobili compresi nelle zone rappresentate dal vigente PRG nelle tavole Vc "la città murata" in scala 1:500 rispettino le originarie caratteristiche costruttive

Art. 7 Opere non soggette a concessione, autorizzazione, denuncia di inizio attività e asseverazione

1. Non sono soggette a concessione, autorizzazione, denuncia di inizio attività e asseverazione:
 - a) opere di manutenzione ordinaria;
 - b) demolizione di opere abusive ordinata dal Sindaco in applicazione della legislazione vigente;
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico;
 - d) opere e installazioni di segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada nonché elementi a corredo, per la sicurezza stradale.
2. Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva le opere da eseguirsi, quando siano motivate da carattere di necessità e urgenza.
3. Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda; entro 24 ore deve essere data però comunicazione al Sindaco, mediante lettera raccomandata. La domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire deve comunque essere presentata al Sindaco entro 15 giorni dall'inizio degli stessi.

Art. 7 bis – Autorizzazioni sottoposte a parere d'ufficio

Le autorizzazioni per:

- a) modificazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati o di parti di esse senza l'esecuzione di opere edilizie nei limiti consentiti di variazione degli standard urbanistici;
- b) opere di manutenzione straordinaria risanamento conservativo e restauro o consolidamento statico delle costruzioni esistenti dove non venga alterato lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, ad esclusione di quelle vincolate ai sensi della L. 1089/39;
sono rilasciate dal Sindaco su parere dell'ufficio preposto, complete del parere igienico sanitario.

TITOLO II° DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Art. 8 Attuazione degli interventi diretti

1. Gli interventi edilizi diretti, in funzione delle opere da realizzare, si attuano a mezzo: comunicazione; asseverazione; denuncia di inizio attività; autorizzazione e concessione edilizia.
2. Comunicazione :
per effettuare gli interventi soggetti a comunicazione è necessario darne notizia al Sindaco tramite lettera; in particolare se i lavori comportano la realizzazione di impalcature e ponteggi esterni.
3. Asseverazione:
La procedura della relazione asseverata è prevista dall'Art. 26 della Legge 47/85. Prima dell'inizio dei lavori il proprietario dell'immobile deve presentare una relazione, a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti. Dovranno altresì essere allegati alla domanda tutti i documenti indicati nell'allegato C1.
4. Denuncia di inizio attività :
per effettuare gli interventi di cui all'art. 6 del presente Regolamento e' necessaria darne comunicazione al Sindaco, ai sensi dell'art. 19 della Legge 241/90, come modificato dall'art.2, comma 10, della Legge 537/93. Detta denuncia, in doppia copia, deve contenere l'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale del proprietario; alla stessa dovranno essere allegate:
 - a) relazione asseverata da un tecnico abilitato alla professione;
 - b) estratto catastale;
 - c) planimetria ed eventuali sezioni dello stato di fatto;
 - d) planimetria ed eventuali sezioni del progetto con evidenziate le modifiche;
 - e) relazione delle opere da eseguire e dei materiali da utilizzare;
 - f) planimetria dalla quale possa essere individuata la esatta ubicazione dell'immobile.
5. L'ufficio preposto apporrà su una delle copie attestazione di copia conforme e la restituirà all'interessato; tale esemplare sarà esibito sul luogo dei lavori e attesterà l'avvenuta denuncia di inizio attività. Nel caso vengano modificati o installati impianti tecnologici, alla conclusione dei lavori dovrà essere depositata la certificazione di conformità. I tecnici, che hanno asseverato la relazione, possono, a conclusione delle opere, comunicarne il termine delle opere.
6. Nella relazione asseverata devono essere indicati l'esatta ubicazione dell'immobile, la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'intervento e descritte le opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati. Dovranno altresì essere allegati alla domanda tutti quei documenti, indicati nell'allegato C o relativi alla specifica normativa del Piano del Colore del presente Regolamento Edilizio nel caso l'intervento proposto sia relativo ad immobili individuati nel vigente P.R.G. con asterisco (*). Per opere di restauro e risanamento conservativo, gli elaborati e la documentazione da prodursi sono gli stessi specificati per la richiesta di concessione, di cui agli allegati A e B del presente Regolamento Edilizio; a questi deve essere aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nell'elaborazione del progetto; non sono obbligatori i dati urbanistici relativi al lotto.
7. La concessione e l'autorizzazione
gli elaborati e la documentazione da prodursi sono quelli indicati agli allegati A e B del presente regolamento. La domanda in carta legale, diretta ad ottenere il rilascio della concessione e dell'autorizzazione è rivolta al Sindaco ed è sottoscritta dal soggetto legittimato; oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere

indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo e del progettista e, per quest'ultimo, anche il numero d'iscrizione all'albo professionale. Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario. Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di concessione o di autorizzazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante; deve altresì prodursi idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed i dati del rappresentante legale.

8. E' facoltà della Commissione edilizia richiedere per progetti di notevole rilevanza, ulteriore documentazione storica, ambientale, progettuale ed ulteriori elaborati illustrativi del progetto, quali prospettive, plastici, fotomontaggi, ecc., o eventuali sagome in grandezza reale, posizionate sul sito in cui l'opera sorgerà, per effettuare le verifiche del caso.

TITOLO III° ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

Art. 9 Procedure per la presentazione delle istanze relative agli interventi edilizi diretti e loro esame

1. Le istanze relative agli interventi edilizi diretti corredate dagli elaborati e dai documenti previsti devono essere presentate al protocollo generale del Comune.
2. L'ufficio comunale preposto istruisce tali domande dando comunicazione del responsabile del procedimento al proprietario e al progettista.
3. Nel caso vengano riscontrate incompletezze nella documentazione prodotta, la stessa verrà richiesta contestualmente alla comunicazione del responsabile del procedimento.
4. Completata la documentazione, le istanze saranno sottoposte al parere della Commissione Edilizia, la quale ha facoltà di richiedere per progetti di notevole rilevanza, ulteriori approfondimenti come previsto dall'ultimo comma dell'articolo precedente.
5. Per le concessioni convenzionate l'atto unilaterale o l'atto di convenzione deve essere trascritto, nei modi e nelle forme di legge, nei registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, prima del rilascio della concessione edilizia.
6. Per le concessioni onerose deve essere allegata alla domanda l'apposita modulistica dimostrativa del " volume totale edificato " ed il prospetto di cui al D.M. 10.5.77, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
7. Qualora il richiedente intenda impegnarsi a realizzare direttamente in tutto o in parte le opere di urbanizzazione la relativa domanda deve essere presentata unitamente alla domanda di concessione previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.
8. Dovrà altresì essere predisposto l'apposito modello statistico che verrà consegnato dall'ufficio prima del rilascio della concessione edilizia per ampliamenti e nuove costruzioni.
9. In ogni caso il rilascio dell'atto abilitativo a costruire dovrà essere preceduto da tutti i nulla-osta, visti, autorizzazioni, previsti dalle normative vigenti.

Art. 10 Atti autorizzativi generali

1. I progetti delle opere da eseguire in edifici dichiarati di preminente interesse storico ed artistico, ai sensi della vigente normativa, devono conseguire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza.
2. I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private alle strade pubbliche di competenza del compartimento ANAS o dell'Amministrazione Provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti enti.
3. I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura in acciaio debbono adeguarsi alle disposizioni di legge vigenti. Per nuove costruzioni, per ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni riguardanti le strutture di edifici occorre presentare, prima dell'inizio dei lavori, la denuncia prevista dalla normativa in vigore.
4. Tutti i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento o impianti di produzione di acqua calda, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla vigente normativa. La realizzazione di impianti elettrici deve essere sottoposta alla normativa statale vigente.
5. I fabbricati devono essere adeguati secondo quanto previsto dalla leggi vigenti, relativamente all'abbattimento delle barriere architettoniche.
6. Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti debbono essere sottoposti all'approvazione del comando provinciale dei Vigili del Fuoco e comunque in particolare:
 - a) i progetti degli edifici di altezza superiore a m.20;
 - b) i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (strutture ricettive, alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi, ecc.);
 - c) i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, ad autorimesse (oltre i 9 posti auto) e a laboratori o depositi, nei quali vengano manipolate o conservate sostanze infiammabili;
 - d) i progetti degli edifici che, pur essendo destinati ad abitazione, non hanno affacci su piazze o vie pubbliche e comprendono appartamenti con affacci soltanto su cortili interni.
7. Qualora sia prevista l'installazione di un impianto di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti (con oltre 200mila K/cal) con combustibili liquidi o gassosi in edifici diversi da quelli previsti nel comma precedente, deve essere sottoposto all'esame del Comando dei Vigili del Fuoco il solo progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile. Tale progetto, pur limitato ai locali innanzi specificati, deve contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione rispetto ad altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché alle vie di comunicazione verticali (gabbie di scale, ascensori, montacarichi).
8. Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi in ogni loro parte alle norme di legge vigenti.
9. Per i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico l'autorizzazione, prevista dalla normativa vigente, è necessaria anche ai fini dell'edificazione.

Art. 11 Determinazioni del Sindaco sulle domande di concessione edilizia.

1. Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni, il Sindaco decide sulle domande rilasciando o negando la concessione edilizia.
2. Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi.

3. In tale avviso vanno specificati il nome del titolare e il luogo dove verrà effettuato l'intervento. Chiunque può prendere visione presso gli uffici tecnici comunali, della concessione edilizia dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e pareri interni ed esterni secondo quanto stabilito dal Regolamento sul procedimento amministrativo.
4. Nel caso venga negato il rilascio della concessione edilizia, all'interessato verrà notificato il relativo provvedimento con la motivazione addotta.

Art. 12 Validità e decadenza della concessione edilizia

1. Nell'atto di concessione sono indicati termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. La proroga esclusivamente per il completamento dei lavori, può avere luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario o per gravi e giustificati motivi, che siano riconosciuti con determinazione del Sindaco e su proposta istruita dall'ufficio tecnico e comunque non più di una volta per il massimo di un anno.
3. Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere accordato in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, delle particolari condizioni idro-geologiche in cui si operi; nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari.
4. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario che non può usufruire di proroghe deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; quest'ultima dovrà concernere la parte non ultimata.
5. Il rinnovo della concessione o la nuova concessione può essere sottoposta a variazioni del contributo concessorio nel caso gli stessi abbiano subito variazione.
6. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione, in contrasto con le previsioni stesse, i cui lavori non siano stati iniziati; in tali condizioni il termine di 3 anni per il completamento delle opere non è derogabile.

Art. 13 Varianti al progetto

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla medesima procedura di approvazione seguita per il progetto originale.
2. La determinazione del Sindaco sul progetto di variante si applica nel rispetto delle disposizioni di legge relative ai termini d'inizio e di ultimazione dei lavori.
3. La presentazione di varianti sono ammesse anche in corso d'opera.
4. In nessun caso la presentazione di varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste nella concessione originaria salvo quanto previsto dalla vigente normativa.

Art. 14 Progettista, direttore dei lavori e costruttore

1. La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti industriali edili, periti agrari, iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

2. Il direttore di lavori, anche mediante atti separati, deve, prima del rilascio degli atti abilitativi a costruire, comunicare al Sindaco l'accettazione dell'incarico e delle responsabilità ad essa connessa.
3. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui all'articolo precedente.
4. Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e, il costruttore sono responsabili di ogni inosservanza, così della norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Art. 15 Inizio dei lavori

1. Per le nuove costruzioni o gli ampliamenti, prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione o il direttore dei lavori provvede a richiedere all'ufficio tecnico comunale con lettera raccomandata con avviso di ricevimento: la verifica della fissazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare.
2. Entro dieci giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'ufficio tecnico comunale verifica in cantiere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e da un rappresentante dell'ufficio tecnico.
3. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori redigeranno il verbale autonomamente; inviando o depositando una copia al Comune possono dare inizio ai lavori.
4. Le spese relative alle operazioni suddette sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire l'eventuale personale ed i mezzi necessari per effettuare le operazioni previste.

Art. 16 Vigilanza sulla esecuzione dei lavori ed interruzione dei lavori

1. La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei dipendenti comunali preposti al controllo delle costruzioni.
2. E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire, agli incaricati del controllo, la verifica della corrispondenza alle indicazioni contenute nel progetto approvato.
3. Il concessionario che, per qualsiasi ragione, interrompa l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti i lavori che, a giudizio insindacabile del Sindaco, risultino necessari per garantire l'incolumità, l'igiene pubblica e assicurare la stabilità delle parti costruite, nonché il decoro e l'ornato.

TITOLO IV° CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE

Art. 17 Organizzazione del cantiere

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

2. Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e competa i dirigenti, i preposti ed i singolo lavoratori.
3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.
4. Il cantiere situato in centro storico deve essere recintato con legname adeguato al carattere e al decoro dell'ambiente, se sia prevista l'occupazione di suolo pubblico.
5. Il cantiere deve avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensioni dei lavori.
6. Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne e notturne, dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
7. Queste segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori e dal responsabile del cantiere.
8. Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e ben visibile all'esterno con l'indicazione:
 - del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione e degli estremi dell'atto abilitativo;
 - del nominativo del titolare della concessione edilizia;
 - del nome del progettista;
 - del nome del calcolatore della struttura;
 - del nome del direttore dei lavori;
 - dei nomi dei costruttori e dell'assistente del cantiere.
9. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:
 - a) Concessione edilizia firmata e relativi elaborati di progetto.
 - b) Per opere in cui viene utilizzato cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato, o strutture metalliche, copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile.
 - c) Giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori.
 - d) Progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico.
 - e) Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità esecutive del progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

Art. 18 Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

1. E' vietato gettare materiali di qualsiasi genere sia dai ponti di esercizio, sia dai tetti o dall'interno degli edifici.
2. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati nei luoghi di smaltimento.
3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
4. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.
5. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si

verificati, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 19 Occupazione e manomissione di suolo pubblico

1. Nel caso che si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a concessione, autorizzazione, sia nel caso che non sia necessaria alcuna autorizzazione, deve essere fatta apposita richiesta al Sindaco.
2. La richiesta deve contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere amministrativo fissati dai competenti uffici dell'amministrazione comunale.
3. Dovrà inoltre, essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico.
4. La concessione dell'occupazione di suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei vigili comunali che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalla legge e dai regolamenti di settore.
5. Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione ed eventualmente, su decisione del Sindaco, una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.
6. La durata della concessione è stabilita in un massimo di 6 mesi consecutivi: può essere prorogata di sei mesi in sei mesi.
7. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.
8. La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.

Art. 20 Visite di controllo

1. Il titolare della concessione edilizia e il Direttore dei Lavori sono tenuti a comunicare al Sindaco :
 - l'inizio dei lavori (ivi comprese le opere di apertura del cantiere);
 - l'ultimazione di tutte le opere autorizzate e rese agibili.
2. A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere entro un massimo di 15 giorni dalla data della richiesta.
3. L'Amministrazione comunale stabilirà con apposito regolamento le sanzioni amministrative e pecuniarie per il mancato rispetto delle presenti norme.
4. Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dell'ufficio tecnico comunale, agli ispettori del lavoro, ecc. per i controlli di loro competenza.
5. Le presenti norme valgono anche per le denunce di inizio attività.

Art. 21 Ultimazione dei lavori

1. I lavori si intendono ultimati allorchè l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura e le sistemazioni esterne.
2. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria piena

responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto della concessione edilizia e di ogni autorizzazione o prescrizione di altri enti o autorità.

3. L'ufficio tecnico comunale redige apposito verbale dell'ultimazione dei lavori, in contraddittorio con il titolare della concessione o suo rappresentante e con il direttore dei lavori.
4. L'effettuazione della visita finale di controllo sarà concordata con il titolare della concessione edilizia e con la Direzione lavori.

Art. 22 Collaudi

1. Tutte le opere di conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni vigenti in materia, debbono essere sottoposte a collaudo statico.
2. Tutte le opere pubbliche sono soggette all'obbligo del collaudo.
3. Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di modifiche impianti preesistenti) debbono essere sottoposti a collaudo per verificarne la conformità o degli stessi deve essere resa certificazione secondo quanto stabilito dalla vigente normativa.
4. Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia specificatamente richiesto da leggi e regolamenti vigenti in materia.

Art. 23 Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità

1. Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione o ampliamento può essere utilizzata prima di essere dichiarata agibile o abitabile da parte del Sindaco, ai sensi delle disposizioni vigenti.
2. Detta autorizzazione è altresì necessaria per variazioni di destinazione d'uso o frazionamento in più unità immobiliari.
3. La concessione, ove nel caso, deve dare esplicita menzione dell'esclusione della certificazione di abitabilità o agibilità.

Art. 24 Domanda di abitabilità ed agibilità -

1. La domanda di abitabilità ed agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione edilizia dopo la comunicazione dell'ultimazione delle opere autorizzate.
2. La domanda, indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:
 - generalità e firma del titolare della concessione;
 - estremi della concessione suddetta;
 - esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o agibilità;
 - il numero delle unità immobiliari per le quali viene richiesta l'abitabilità o l'agibilità divise per locali, accessori e pertinenze.
3. Alla domanda verranno allegati i seguenti documenti:
 - a) Certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del Concessionario che l'impianto installato ha una potenza al focolare, termica inferiore alla 100 000 Kcal/h
 - b) Certificato di prevenzione incendi.

- c) Certificato di collaudo delle opere in cemento armato o strutture metalliche, oppure dichiarazione da parte del Direttore dei Lavori che non sono state realizzate strutture per le quali necessita collaudo, o certificato di rispondenza rilasciato dal Genio Civile ai sensi della normativa vigente.
- d) Copia della denuncia di accampionamento all'U.T.E. con le planimetrie relative alle singole unità immobiliari.
- e) Planimetria dettagliata dell'impianto di smaltimento liquami e di approvvigionamento idrico con indicate dimensioni e materiali.
- f) Relazione descrittiva dei materiali usati per l'isolamento termico realizzato con dichiarazione e firma del Progettista Costruttore e Direttore dei Lavori attestante la conformità.
- g) Progetto e Relazione di calcolo dell'impianto di riscaldamento.
- h) Dichiarazione di conformità resa ai sensi della vigente normativa per l'impianto elettrico completa di allegato grafico, relazione dei materiali e certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali.
- i) Dichiarazione di conformità resa ai sensi della vigente normativa per l'impianto termico completa di allegato grafico, relazione dei materiali e certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali.
- j) Certificato di collaudo per eventuali impianti di sollevamento.
- k) Autorizzazione allo scarico in fognatura (Ufficio Ambiente) e all'allacciamento all'acquedotto comunale, oppure certificazione di regolare allacciamento e corretta realizzazione degli impianti idrici e di fognatura rilasciato dallo stesso ufficio.
- l) Dichiarazione del Direttore dei Lavori resa ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n° 425/94.
- m) Ricevuta di versamento della Tassa di concessioni Comunali, da eseguirsi su apposito bollettino di C.C.P.

PARTE QUARTA NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I° REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art.25 Salubrità del terreno

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.
2. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia più basso di quello riscontrato di massima esondazione per cui il deflusso delle acque meteoriche o di rifiuto possa risultare ostacolato.
3. Le abitazioni presso rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere dotate di impianti idonei per l'allontanamento delle acque meteoriche e per evitare infiltrazioni.

Art.26 Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

3. I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aereato e le bocchette di aereazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di non meno di 30 cm; gli scannafossi o le intercapedini non devono essere in comunicazione con locali abitabili o agibili.
4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti; nel caso il progetto dovrà indicare le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
5. Negli edifici esistenti, qualora i locali abitati risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aereata che circondi i locali per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
6. Le griglie di aereazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.
7. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica.
8. I locali posti al piano seminterrato degli edifici esistenti e in quelli di nuova costruzione non possono essere adibiti ad abitazione; è considerata seminterrata quella parte di edificio, che si trova anche parzialmente sotto il livello del terreno circostante.
9. Non sono comunque trasformabili in abitazione locali che presentano le seguenti condizioni:
 - affaccio pari al piano strada, con aperture retrostanti, che si configurano come "grate",
o addirittura senza alcuna apertura;
 - il ricambio d'aria sia legato esclusivamente a sistemi meccanici di aspirazione;
 - l'affaccio pari-strada sia posto su una strada aperta al traffico;
 - la conformazione della via e dei palazzi finitimi sia tale da non consentire una accettabile
 - incidenza della luce.

Art. 27 Requisiti di carattere tecnico

1. La progettazione e la realizzazione dei nuovi fabbricati deve conformarsi alle vigenti normative per il contenimento dei consumi energetici e alle specifiche leggi relative ai diversi impianti tecnologici.
2. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o d'inserimento d'impianto di riscaldamento in un edificio che ne sia sprovvisto, il Sindaco può richiedere, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento delle coperture, dei solai soprastanti vani aperti, dei serramenti nonché dello stesso impianto termico, qualora già esistente e da ristrutturare

Art. 28 Requisiti di carattere acustico

1. Negli edifici di nuova costruzione e in tutti gli interventi su manufatti esistenti, sottoposti a ristrutturazione, devono essere adottati sistemi d'isolamento acustico.
2. I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:
 - rumori di calpestio, di traffico, di gestione e uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
 - rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
 - rumori provenienti da laboratori e da industrie.
3. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti, nei locali sottostanti, dalla pioggia o grandine, non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.
4. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato, il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel. Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla norma vigente in materia.

Art. 29 Requisiti illuminotecnici

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti in riferimento alla specifica normativa.
2. L'illuminazione diurna di locali deve essere anche naturale e diretta con la sola eccezione dei seguenti casi:
 - a) locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - b) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 - c) locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagni;
 - d) locali non destinati alla permanenza di persone;
 - e) spazi di cottura;
 - f) spazi destinati al disimpegno ed a collegamenti orizzontali e verticali.
3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
4. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto e quando non sia previsto un mutamento della destinazione d'uso..
5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano almeno la loro schermatura o il loro oscuramento.

Art. 30 Requisiti relativi all'aereazione e dimensionamento

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aereazione adeguata alla sua destinazione.
2. L'aereazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
3. Possono fruire di sola aereazione artificiale i locali individuati nell'articolo precedente.
4. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aereazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore

con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di 3 piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, posto sulla copertura, ad aspirazione continua.

5. I locali destinati alla permanenza di persone, che fruiscono di aereazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
6. L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2,70 m. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a 2,20 m. Per altezza media si intende la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza.
7. L'altezza media può essere ridotta a 2,40 m. nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale; negli spogliatoi; negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale, nei locali non destinati alla permanenza di persone.
8. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti, sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani e non si modifichi la destinazione d'uso preesistente.
9. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere inferiore a 2,20 m; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
10. La superficie del soppalco aperto su ambienti abitabili non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.
11. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni di legge, così come il dimensionamento minimo dei singoli vani.
12. I gabinetti degli alloggi devono essere disimpegnati dai singoli locali.
13. Può essere autorizzata, una soluzione diversa da quelle indicate su parere motivato dell'ufficio competente, per opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel caso di mantenimento della destinazione d'uso residenziale, nella quale sia previsto un miglioramento igienico-sanitario della situazione esistente.
14. Nei locali destinati alle diverse attività non residenziali le altezze minime sono stabilite come segue:
 - a) industriale e artigianale di produzione ml. 3,50;
 - b) artigianale di servizio ml. 3,00;
 - c) commerciale ml. 3,00;
 - d) turistico-ricettive ml. 2,70;
 - e) direzionali ml. 3,00;
 - f) pubbliche o di interesse pubblico ml. 3,00.Negli edifici di interesse storico, individuati con * (asterisco) nel P.R.G., le altezze minime sopraindicate sono ridotte del 10%, con la esclusione dei locali destinati ad attività turistico-ricettiva, dove l'altezza minima, anche in tali edifici, non può essere comunque inferiore a ml. 2,70.

Art. 31 Requisiti relativi alla sicurezza

11. Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati per la circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.
12. I sopralchi devono essere dotati di parapetti.
13. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.
14. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
15. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.
16. I progetti riguardanti la costruzione e il recupero di edifici pubblici o di interesse pubblico, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli edifici privati devono essere redatti in conformità alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.
17. Nelle progettazioni delle varie costruzioni dovranno essere dimostrate con appositi elaborati le soluzioni progettuali adottate o adottabili per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 33 Cortili e chiostrine

1. I cortili degli edifici nuovi o di edifici esistenti soggetti ad ampliamenti devono essere dimensionati in modo da garantire che la luce libera davanti ad ogni finestra misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla maggiore altezza delle pareti d'ambito, con un minimo di m. 8.00.
2. Sono considerati cortili anche gli spazi limitati da tre pareti, qualora ciascuna di esse abbia una lunghezza superiore a m. 8.00.
3. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
4. La costruzione di chiostrine, ovvero spazi interni agli edifici aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.
5. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a ml. 3.00. La parte bassa deve essere facilmente e permanentemente accessibile dall'esterno per la pulizia e godere di un'adeguata ventilazione naturale. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza ad esclusione della eventuale gronda del tetto.
6. Chiostrine o cortili non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

Art. 34 Locali per allevamento e ricovero di animali

1. I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente regolamento, alle disposizioni contenute nei regolamenti comunali d'igiene e di polizia veterinaria, nonché dovranno sottostare, alle leggi particolari, vigenti in materia.

TITOLO II° REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 35 Rifornimento idrico

1. Per le modalità di rifornimento di acqua potabile valgono le norme dello specifico Regolamento dell'Aquedotto del Comune di Siena.

Art. 36 Modalità di scarico della acque

1. Per le modalità di scarico delle acque provenienti dagli insediamenti civili, dagli insediamenti produttivi, nonché delle acque piovane, valgono le norme dello specifico Regolamento comunale per la disciplina degli scarichi che recapitano in pubblica fognatura.

Art. 37 Concimaie

1. Non sono ammesse concimaie all'interno del centro abitato.
2. Le concimaie dovranno essere costruite in conformità alle prescrizioni vigenti e da quanto disposto dall'autorità competente, e devono distare almeno m. 25 da edifici rurali destinati ad abitazione, fossi, acquedotti o serbatoi.
3. Le concimaie devono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta; concimaie e annessi pozzetti devono avere fondo e pareti resistenti ed impermeabili.

Art. 38 Impianti di aereazione

1. Nei casi di installazione d'impianti di aereazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Sindaco può stabilire prescrizioni particolari, tenendo conto dei vari tipi di locali, delle dimensioni, della destinazione d'uso, del tipo di edificio (esistente o di nuova costruzione). A questo scopo la domanda di concessione edilizia o di autorizzazione dev'essere corredata di uno schema dell'impianto e, se necessario, del progetto esecutivo del medesimo.
2. Il rilascio del certificato d'abitabilità o agibilità è subordinato alla certificazione di collaudo dell'impianto da parte di un tecnico abilitato o certificazione dell'installatore secondo le previsioni vigenti in materia.

Art. 39 Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi, degli impianti di spegnimento, degli impianti di gas per uso domestico

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, nonché degli impianti di spegnimento e degli impianti di gas per uso domestico devono essere rispettate le norme statali e regionali vigenti.

Art. 40 Centrali termiche, forni, canne fumarie e camini.

1. Ai fini della rispondenza degli impianti termici, oltre alla osservanza delle specifiche norme di settore, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni centrale termica, focolare, stufa, forno e simili, di qualunque tipo purché non elettrico, abbia una canna fumaria propria, opportunamente dimensionata per la eliminazione dei prodotti di combustione prolungata almeno un metro

- al di sopra del tetto, misurato dalla base del camino, costruita in materiale impermeabile atto ad evitare macchie, screpolature o distacchi di intonaco sulla parte esterna dei muri.
2. Gli scaldabagni e fornelli non elettrici devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.
 3. E' vietato collocare lo sbocco della canna fumaria al di sotto dei tetti o a livelli del parapetto delle terrazze se esso dista meno di m.10 dalle finestre delle case antistanti, deve essere prolungato fino a superare di almeno un metro le coperture di queste ultime.
 4. Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento è sufficiente una idonea aspirazione dei vapori.
 5. I camini industriali e dei locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione in materia.
 6. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modalità di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

Art. 41 Volumi tecnici.

1. Si intendono per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile i volumi strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, parafulmini, ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.
2. Detti volumi, sporgenti dalla sagoma dell'edificio, sono esclusi dal calcolo del volume e dalla misurazione dell'altezza massima del fabbricato.

PARTE QUINTA DEFINIZIONI URBANISTICHE

Art. 42 Indice di fabbricabilità fondiario

1. Per indice di fabbricabilità s'intende il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiario pertinente, esso è analiticamente indicato come rapporto tra il volume costruibile e la superficie disponibile per l'edificazione ($I_f = V/S_f$).
2. Qualsiasi superficie che alla data di adozione delle presenti norme sia già di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate, non può essere computata per altre costruzioni, anche se la sua sottrazione non venga ad alterare, per i fabbricati esistenti o autorizzati, gli indici e le previsioni di zona.
3. La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, né a cavallo di spazi o aree pubbliche o di uso collettivo, risultando inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.
4. Le sedi viarie private non costituiscono interruzioni di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente.

Art. 43 Indice di fabbricabilità territoriale

1. L'indice di fabbricabilità territoriale si usa per il calcolo del volume massimo costruibile su una parte del territorio sottoposta ad intervento urbanistico attuativo; esso esprime, per ciascuna zona omogenea fissata dallo strumento urbanistico generale, i metri cubi che possono costruirsi per ogni unità di superficie territoriale, esso è analiticamente indicato come rapporto tra il volume costruibile e la superficie territoriale disponibile per l'edificazione ($I_t=V/St$).

PARTE SESTA STRUMENTI URBANISTICI D'INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA

Art. 44 - Piani attuativi

1. Nelle zone previste dallo strumento urbanistico generale, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di piano urbanistico attuativo, qualora ciò sia richiesto, anche al di fuori delle zone di espansione residenziale.
2. E' facoltà del Sindaco, anche per le zone per le quali non sia previsto, di richiedere la presentazione, di un piano urbanistico attuativo per gli interventi di particolari dimensioni o per le caratteristiche ambientali.
3. Gli strumenti attuativi devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le previsioni contenute nel presente regolamento.

Art. 45 Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio

1. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.
2. Se i proprietari non aderiscono all'invito, il sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio, ai sensi della vigente normativa.
3. L'Amministrazione comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione, qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa amministrazione, la dimensione di un'unità organica: in tal caso l'amministrazione comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.
4. In caso di mancato accordo l'amministrazione comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.
5. Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano, con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo.
6. Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari.
7. Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.
8. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nei casi in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto al presente Regolamento e alle norme dello strumento urbanistico generale.

Art. 46 Richiesta parere di massima e domande di approvazione

1. Gli interessati alla approvazione di un piano urbanistico attuativo possono richiedere di sottoporre all'esame della Commissione Edilizia Integrata un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente la domanda e gli elaborati previsti nel comma successivo. Il parere espresso dalla Commissione Edilizia Integrata non presume l'approvazione del piano.
2. A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere presentati i documenti indicati all'allegato D del presente Regolamento. Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di piano di lottizzazione debbono essere presentati in formato A4 (mm.210 x 297); debbono contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero d'iscrizione all'albo professionale del medesimo.
3. Le lottizzazioni possono essere adottate ed approvate anche se non sono inserite nel PPA

Art. 47 Procedura di approvazione

1. I piani di lottizzazione, quali strumenti urbanistici attuativi, sono adottati dal Consiglio Comunale e successivamente, in conformità alla normativa vigente, approvati dallo stesso Consiglio, secondo quanto disposto dagli artt. 30 e 31 della L. R. 16/1/1995 n. 5.
2. A tal fine il Sindaco, sentiti i pareri dell'ufficio tecnico e della commissione edilizia comunale, quando la proposta di lottizzazione presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G. respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato; quando, invece, la lottizzazione risulti conforme alle norme, sottopone al Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.
3. Una volta approvata la deliberazione comunale, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.
4. Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata di una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 48 Convenzione Urbanistica

1. L'efficacia della lottizzazione è subordinata alla stipulazione, fra il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente, con la quale sia prevista:
 - a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
 - b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
 - c) la cessione di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
 - d) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
 - e) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria presso la tesoreria comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al doppio del costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;
 - f) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio.

2. Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto d'intervento non contenga spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria; ugualmente può convenire che, in luogo della concessione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.
3. Nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare, secondo le modalità previste, la somma corrispondente alla quota parte, in proporzione agli insediamenti, delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.
4. Al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa; avrà, peraltro, diritto allo scomputo, totale o parziale, in dipendenza delle opere eseguite e delle aree cedute, in base al criterio di ripartizione percentuale del totale dei costi per opere di urbanizzazione primaria contenuti nelle tabelle regionali o comunali con le quali sono calcolati gli oneri concessori, che stabiliscono preventivamente per quale quota ciascuna opera incide sul totale.
5. Le opere realizzate e le aree cedute saranno, ai fini dello scomputo, considerate per ciascuna concessione in proporzione al volume ammissibile sul lotto, rispetto al volume dell'intera lottizzazione; il valore delle aree sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.
6. Il rilascio delle concessioni edilizie relative ad interventi da realizzare sulla base di piani urbanistici attuativi può avvenire esclusivamente dopo la realizzazione di non meno dell'80% dell'importo previsto delle opere di urbanizzazione primaria, e previa valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 49 Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni

1. Lo svincolo parziale della cauzione può avvenire su autorizzazione del sindaco e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.
2. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.
3. Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art. 50 Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono: strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.
3. Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e di gas, la luce elettrica, le attrezzature viarie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc.

Art. 51 Il Piano di recupero d'iniziativa privata: competenze a redigerlo. Effetti

1. Il piano di recupero deve essere redatto nel rispetto delle prescrizioni fissate dalle norme statali e regionali vigenti.
2. I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi di legge possono presentare proposte di piani di recupero, relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.
3. Il limite minimo non può essere inferiore alla particella catastale o all'unità tipologica base.
4. Il Sindaco, per interventi particolarmente importanti può subordinare il rilascio della concessione alla stipula di una convenzione. In quest'ultimo caso, la convenzione può anche contenere una clausola mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'obbligo di contribuire alla politica sociale dell'amministrazione comunale per quanto concerne la residenza (cessione in locazione di una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, priorità di cessione o di locazione degli alloggi recuperati ai precedenti occupanti, ecc.).

Art. 52 Elementi costitutivi del progetto di piano di recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di piano di recupero debbono essere presentati in formato A4 (mm.210 x 297); debbono contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero d'iscrizione all'albo professionale del medesimo.
2. Il progetto di piano di recupero è costituito dagli elaborati indicati all'allegato E del presente Regolamento

Art. 53 Domanda di approvazione del piano dei recupero d'iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo.

1. La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista. Di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero di iscrizione all'albo professionale.
2. Alla domanda vanno allegati : i documenti attestanti il titolo dei richiedenti e, nel caso il piano di recupero interessi immobili con vincolo storico-artistico, copia del parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

Art. 54 Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del piano di recupero.

1. Il piano di recupero viene adottato, pubblicato ed approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto specificato dalle norme regionali.

PARTE SETTIMA DISPOSIZIONI PARTICOLARI

TITOLO I° ESECUZIONE LAVORI COMUNALI

Art. 55 Opere Comunali

1. Non sono soggette a concessione edilizia nè a denuncia di inizio dell'attività le opere pubbliche comunali. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche.

TITOLO II° DISPOSIZIONI SULL'USO DEL SUOLO

Art. 56 Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde.

1. Tutte le piante del territorio comunale costituiscono, quali risorse straordinarie, l'irripetibile patrimonio storico - ambientale della Città e come tali devono essere tutelate e mantenute in buono stato di conservazione. Ogni eventuale abbattimento di piante può essere effettuato solo previa Autorizzazione dell'autorità comunale competente.
2. L'abbattimento di alberature, sia vive che morte, aventi diametro del tronco superiore a 20 cm - rilevato a 1 mt. dal colletto - può essere consentito mediante apposita Autorizzazione comunale, solo nei seguenti casi:
 - a) in caso di pubblica utilità o interesse pubblico per quanto riguarda le opere comunali di cui all'Art. 55.
 - b) in caso di manifesta pericolosità da accertare mediante apposita relazione tecnica da parte dei tecnici comunali nel caso di alberature ricadenti sul territorio comunale o da tecnici professionisti nel caso di alberature di proprietà privata mediante il metodo VTA (Valutazione Visiva dell'Albero - Università di Karlsruhe, Germania) o analoghi sistemi d'indagine non distruttiva
 - c) in caso di caratteristiche infestanti della specie o in stridente contrasto in rapporto alla flora autoctona e/o caratterizzante dei siti storici (ad es. Ailanthus Altissima - Robinia Pseudoacacia - Cupressus Arizonica - Pinus Nigra)
 - d) in caso di epidemie diffuse irreversibili conclamate e supportate da idonei atti degli organi competenti in materia di tutela fitosanitaria

Sono esclusi dalla presente disposizione gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio della attività agricola, con l'esclusione delle seguenti essenze:

- Quercus ilex (leccio)
- Quercus petrae (rovere)
- Quercus robur (farnia)
- Tilia platiphillos (tiglio)
- Aesculus hippocastanus (ippocastano)
- Cupressus sempervirens (cipresso)
- Platanus acerifolia (platano)

nonchè degli interventi edilizi in attuazione dello strumento urbanistico generale, ove si applica quanto previsto dal successivo comma 3

3. Ove possibile, gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti, secondo le prescrizioni dettate da apposita ordinanza del Sindaco, da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza, di dimensioni non inferiori a mt. 4 - 4,50 di altezza e cm 6 - 8

di diametro rilevato a mt.1 dal colletto, fermo restando le incompatibilità fitosanitarie e di ordine agronomico ad utilizzare la stessa specie per dette sostituzioni

4. Le potature debbono essere eseguite a regola d'arte; ogni intervento di potatura non eseguito con tale criterio e ogni altro intervento atto, in relazione alla specie e alla condizione dell'albero, a comprometterne la vitalità, si configura a tutti gli effetti come abbattimento e pertanto è assoggettato alle sanzioni di cui al comma 18;

Le potature, principalmente dirette a mantenere o ripristinare lo stato di equilibrio tra i vari organi della pianta e ad assicurare al soggetto le migliori condizioni vegetazionali e di stabilità, avranno carattere limitato ai casi di effettiva necessità, al fine di garantire la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

La potatura dei grossi rami, se realmente necessaria, dovrà essere eseguita con tecniche appropriate.

La "capitozzatura" è vietata

5. Gli interventi nei parchi e giardini esistenti, anche a carattere manutentorio, che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico ed ambientale, devono tendere alla conservazione e al ripristino delle originali caratteristiche secondo i principi enunciati dalla "Carta di Firenze" redatta il 15 dicembre 1982 dall'ICOMOS - IFLA, qualora i predetti parchi e giardini siano stati individuati in apposito elenco di classificazione, approvato dal Consiglio Comunale, o comunque siano ricompresi nell'ambito di edifici a carattere storico (*), così come individuati dal P.R.G.

6. Per i cantieri di varia natura eseguiti in prossimità degli alberi si applicano le seguenti norme:

Gli scavi in prossimità di alberi dovranno essere segnalati ai tecnici del Servizio Manutenzione all'atto della domanda di O.S.P. temporanea o mediante fac-simile in caso di scavi urgenti per guasti.

La distanza minima della luce netta di qualsiasi scavo dal filo del tronco non può essere inferiore a m.3 per le piante di prima e seconda grandezza e m 1,5 per gli alberi di terza grandezza e per gli arbusti.

In caso di comprovata e documentata necessità e comunque su istanza scritta del richiedente, il Servizio Manutenzione potrà rilasciare deroghe in difformità alle distanze minime sopracitate alle seguenti condizioni:

- a) che detti scavi siano eseguiti a mano
- b) rispetto delle radici portantievitandone il danneggiamento o l'amputazione
- c) impiego di attrezzature particolari (spingitubo, ecc.)

Qualora non sia possibile evitare la rimozione delle radici e sempre previo parere scritto del Settore LL.PP., queste dovranno essere asportate con taglio netto (e non strappate) con motosega e cesoia, provvedendo alla tempestiva disinfezione del taglio per mezzo di opportuni anticrittogamici che devono essere distribuiti più volte sulle superfici interessate dai tagli e lasciati asciugare per almeno 2 ore

Se le piante interessate sono del genere *Platanus* si richiama l'osservanza puntuale di quanto disposto dal D.M. 412 del 3 settembre 1987

Tutti gli alberi presenti nell'ambito del cantiere 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 saranno ammessi la posa di pavimentazioni impermeabili anche se temporanee, l'accatastamento di attrezzature o materiali alla base o contro le piante, arredi, ecc., l'infissione di chiodi o appoggi, l'installazione temporanea di corpi illuminanti e di cavi elettrici sugli alberi, l'imbragamento dei tronchi, ecc.

Particolare attenzione dovrà essere posta nello smaltimento delle acque di lavaggio, nella manipolazione e accumulo in cantiere di altre sostanze inquinanti (carburanti, lubrificanti, leganti, ecc.) nonché nel governo delle fonti di calore e di fuoco.

In presenza di vegetazione, l'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione deve evitare quei tipi di proiettore che producono calore tale da danneggiare le piante.

Nelle aree di pertinenza delle alberature è inoltre vietato effettuare ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale organico di spessore superiore a mt. 0,20.

7. Nuovi impianti:

I nuovi impianti di alberi dovranno tenere conto delle nuove esigenze dettate dall'ambiente urbano di destinazione;

Le distanze tra pianta e pianta in gruppi arborei costituiti da 2 o più soggetti dovranno essere funzionali agli obiettivi d'impianto, avendo cura di valutare in particolar modo l'ampiezza dei luoghi d'inserimento, l'espansione del sistema radicale, la velocità di accrescimento e la dimensione della chioma a maturità, i condizionamenti procurati dall'ombreggiamento di eventuali edifici adiacenti o dalla presenza di pali della pubblica illuminazione dai quali devono distare almeno mt.10.

Per quanto concerne la disposizione lungo gli assi stradali, l'asse delle alberature deve distare almeno mt.6 dall'allineamento degli edifici ed almeno mt.1,50 dal ciglio del marciapiede e prevedere un sesto d'impianto da m.8 a m. 12 in funzione dello sviluppo definitivo della chioma. Le alberature dovranno rispettare un arretramento di m. 25 dagli incroci stradali ed assicurare le esigenze dei passi carrabili.

Le distanze sopraindicate si riferiscono per alberi di prima grandezza;

Per alberi di seconda e terza grandezza nonché per varietà selezionate per ambienti urbani a portamento fastigiato le distanze di piantagione possono essere consentite fino a mt.4.

Le doppie alberature di prima grandezza richiederanno una larghezza delle sezioni stradali di almeno mt. 24; le sezioni stradali inferiori a m.t.20 potranno consentire un solo filare di alberi di prima grandezza.

Per quanto riguarda le distanze dai confini, i nuovi impianti sono regolati dall'Art 892 e seguenti del Codice Civile.

Al fine di dare adeguata protezione alle alberature stradali contro urti accidentali o costipamenti del terreno dovuti al passaggio di pedoni od alla presenza di parcheggi, è fatto obbligo di salvaguardare la base dei tronchi dei nuovi impianti con elementi di protezione (cordoli rialzati, pali) e di garantire la corretta aerazione del suolo per uno spazio minimo di m. 1,5 x 1,5 attorno al colletto delle piante con grigliati protettivi e di garantire l'approvvigionamento idrico mediante sistema a sub irrigazione.

8. Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dal P.R.G. o dalle vigenti normative, gli spazi coperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde.

9. Nei lotti privi di idonee alberature, all'attuazione degli interventi edilizi, dovranno essere poste a dimora nuove alberature ad alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq. di superficie del lotto non coperta; la scelta delle specie deve avvenire nella gamma delle essenze autoctone o naturalizzate ed almeno il 50% delle alberature messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.

10. Le piante ad alto fusto da mettere a dimora non devono essere di altezza inferiore a m. 3 - 3,5, devono avere diametro non inferiore a cm 6 - rilevato ad un metro dal colletto - presentare l'impalcatura a m 1,80 - 2,00 da terra ed avere un apparato radicale che abbia subito almeno 3 trapianti (l'ultimo da non più di tre anni), zolla compatta

11. In tutti i progetti presentati, le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica.
12. I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature ad alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.
13. 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 e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.
14. Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.
15. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Integrata, potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico competente o la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini o edifici a carattere storico (*), la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario;
16. L'autorizzazione di cui sopra può essere preventivamente acquisita e allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato, nel quale si renda inevitabile la manomissione delle alberature.
17. Ai fini della tutela e sviluppo delle alberature d'alto fusto esistenti, sia relativamente all'apparato aereo che radicale, si definiscono le "aree di pertinenza delle alberature di alto fusto esistenti", dove per area di pertinenza si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata nel terreno avente come centro il centro del tronco dell'albero, secondo le seguenti articolazioni:

per piante con diametro da	cm 21 a cm 50 =	raggio di pertinenza	mt	5,00
per piante con diametro da	cm 51 a cm 60 =	raggio di pertinenza	mt	6,00
per piante con diametro da	cm 61 a cm 70 =	raggio di pertinenza	mt	7,00
per piante con diametro da	cm 71 a cm 80 =	raggio di pertinenza	mt	8,00
per piante con diametro da	cm 81 a cm 90 =	raggio di pertinenza	mt	9,00
per piante con diametro da	cm 91 ed oltre =	raggio di pertinenza	mt	10,00
18. Tali aree di pertinenza, ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori secondo i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal P.R.G. , sono da considerarsi non direttamente edificabili.
19. *Sanzioni:*
 L'abbattimento abusivo di alberi, le cui dimensioni siano superiori a quelle previste dal comma 2, comporta la sanzione prevista dall'Art. 15 della L. 1497 / 1939;
 L'inottemperanza all'ordinanza Sindacale di sostituire la pianta abbattuta comporta il potere sostitutivo del Sindaco, con rivalsa delle spese sull'interessato.
 La stessa sanzione pecuniaria sarà applicata :
 - qualora vengano arrecati danni all'apparato radicale in presenza di scavi per l'inottemperanza a quanto prescritto al comma 6 , se l'infrazione è commessa da una ditta o impresa, previo accertamento dell'infrazione da parte del competente ufficio comunale,
 - qualora vengano eseguite capitozzature in quanto il danneggiamento serio dell' apparato radicale e/o della chioma si configura come danno irreversibile per la salute e la stabilità della pianta stessa.

Art. 57 Chioschi

I chioschi, le edicole, i padiglioni e le strutture fisse su suolo pubblico, sia a carattere provvisorio che permanente, devono corrispondere ad esigenze di estetica e di decoro dei luoghi e dovranno essere realizzati secondo le disposizioni del vigente Piano dei Chioschi e dell'ALLEGATO G.

Art. 58 Piscine

1. La realizzazione di piscine ad uso privato è ammessa in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta; è comunque esclusa nelle aree o sottozone di interesse storico (*) come individuate dal P.R.G. nonché in presenza di modifiche del profilo naturale del terreno superiore a mt. 1,00 .
2. I bordi devono essere delle dimensioni più contenute possibile; in particolare almeno tre di essi non potranno avere larghezza superiore a cm. 60 ed il quarto non superiore a cm. 180.
3. Per i materiali del bordo dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto dell'abitazione con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) o, nel caso l'abitazione sia in laterizio, per il cotto; sono preferibili soluzioni a bordo sfioro che seguano l'andamento del terreno.
4. La piscina dovrà essere distante, almeno in un punto, dalla costruzione principale meno di metri 10.
5. Il rivestimento interno della vasca dovrà essere di colore grigio perla o bianco se realizzato in materiale plastico o vernice; colorazioni diverse potranno essere valutate nel caso di rivestimento ceramico.
6. Nel caso la piscina venga a trovarsi in posizioni apprezzabile da coni visivi panoramici, dovrà essere schermata con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona.

Art. 59 Parcheggi

1. Nella progettazione e nella realizzazione delle aree a parcheggio, sia pubbliche che private, dovranno essere adottati e seguenti criteri:
 - a) delimitazione attraverso l'uso differenziato di materiali per evitare sconfinamenti a danno delle aree verdi e delle alberature;
 - b) pavimentazioni in asfalto, cemento o materiale vario negli spazi molto frequentati;
 - c) pavimentazioni in materiali permeabili o semipermeabili negli spazi meno frequentati;
 - d) uso di essenze che garantiscano una buona ombreggiatura ma che non danneggino le auto;
 - e) uso di piante arbustive che garantiscano resistenza alla siccità, alla potatura.

Art. 60 Sistemazione delle aree scoperte

1. Le aree libere nei lotti edificati devono essere sistemate e mantenute decorosamente, possibilmente coltivate a giardino.
2. Nei progetti di nuovi edifici o di recupero dovrà prevedersi la sistemazione degli spazi scoperti con particolare riguardo alle recinzioni, ai passi carrai e agli accessi pedonali con indicazione delle essenze arboree e dei materiali utilizzati per il trattamento superficiale del suolo.

3. La superficie di pertinenza di ogni costruzione dovrà essere mantenuta permeabile per una percentuale non inferiore al 30%
4. E' ammessa la costruzione di cisterne interrate, da posizionare nelle aree di pertinenza degli edifici, per la raccolta di acque meteoriche utili per l'innaffiamento del giardino e del resede.

Art. 61 Passi carrai e accessi

1. L'accesso dei veicoli agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrai; ove la costruzione fronteggi più strade l'accesso andrà posto di regola su quella a minor traffico.
L'accesso tramite più passi carrai può essere concesso quando giustificato da eseguire provate di movimento all' interno e/o all'esterno dell'area interessata.
2. L'accesso diretto dalla strada non è consentito quando:
 - a) lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio, autorimessa d' uso pubblico, negozio, laboratorio, deposito e simili e richiede perciò passi carrabili multipli;
 - b) lo spazio privato non consenta al proprio interno l'inversione di marcia;
3. E' ammessa, a cura e spese dell'interessato e su indicazione dell'Amministrazione, l'apertura di passi carrai nel cordolo del marciapiede alle seguenti condizioni:
 - a) nelle zone residenziali la larghezza del passo carraio non sia superiore a mt. 6,00;
 - b) la distanza del passo carraio dallo spigolo della costruzione d'angolo fra due strade percorse da traffico veicolare, non sia inferiore a mt. 10,00.
 - c) la distanza da un altro passo carraio non deve essere inferiore a mt. 1,00.
4. L' accesso dalle strade ai garages interrati deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinata o percorsi dentati per il transito di pedoni o cancelli e di tratti in piano non inferiori a mt. 6,00.
5. I cancelli posti sui passi carrai devono essere arretrati, di norma, dal confine della strada almeno mt. 6,00.

Art. 62 Recinzioni

1. Le aree scoperte, private e pubbliche, potranno essere recintate con:
 - a) cancellate e balaustre in ferro o legno;
 - b) muretti in laterizio o pietra naturale;
 - c) rete a maglia sciolta zincata;
 - d) siepi.
2. L'altezza delle recinzioni non potrà superare mt. 1,50. Altezze superiori possono essere concesse per edifici speciali o per particolari misure di sicurezza. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a cm. 0,80:
3. La scelta dei materiali e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere coerente con le caratteristiche del contesto.
Nell'ambito dei piani attuativi le eventuali recinzioni dovranno essere esemplificate e diverranno elemento a cui riferirsi per la loro realizzazione.

Art. 63 Disposizioni per la toponomastica

1. Il Comune assegnerà a ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere il numero civico e ne farà apporre l'indicatore a cura e a spese del proprietario o dell'amministratore del condominio.
2. Il numero civico verrà collocato di fianco alla porta di ingresso, a un'altezza variabile da 2 a 3 metri, in posizione ben visibile.
3. Il proprietario, previo pagamento della relativa spesa, riceverà in consegna l'indicatore e sarà obbligato a installarlo e a mantenerlo nella collocazione precedentemente stabilita.
4. Non sono ammessi numeri civici di tipologia diversa da quelli standardizzati approvati con separata ordinanza del Sindaco; altri tipi dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ufficio toponomastica del Comune.
5. In caso di demolizione di fabbricati, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario dovrà comunicare al Comune a demolizione o soppressione avvenuta, il numero o i numeri civici che verranno così a essere aboliti, consegnandoli all'ufficio preposto.
6. Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti i proprietari dovranno richiedere al Sindaco, con apposita domanda, e comunque contestualmente alla domanda di abitabilità/agibilità, l'attribuzione dei civici da applicarsi agli ingressi dei fabbricati medesimi.
7. Sia nel caso di nuove costruzioni che di completa o parziale ristrutturazione di unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.
8. L'assegnazione dei numeri interni avverrà dopo la presentazione all'Ufficio Toponomastica di un elaborato planimetrico, che oltre a individuare gli accessi esterni al fabbricato, riporterà anche tutti gli accessi che immettono in ogni unità immobiliare.
9. Le richieste di attribuzione del numero civico e/o dei numeri interni dovranno essere presentate congiuntamente mediante modello predisposto dell'Ufficio Toponomastica.

Art 64 Demolizione dei fabbricati

1. Chiunque voglia o debba demolire in tutto o in parte un fabbricato deve sistemare e pulire, a proprie spese e cure, l'area di pertinenza dell'edificio demolito, in base a specifico progetto da attuarsi ai sensi dell'art. 6 del presente Regolamento.
2. Il Sindaco può imporre che vengano convenientemente sistemate le parti dei fabbricati contigui alle quali eventualmente aderiva l'edificio demolito.
3. Nella demolizione dei fabbricati deve procedersi con ogni cautela, adoperando le tecniche più idonee per eliminare sia possibili pericoli per la pubblica incolumità, sia per assicurare l'incolumità degli addetti ai lavori.
4. Dovrà evitarsi il sollevamento di polvere, sia usando tutte le cautele durante la demolizione, sia provvedendo con abbondante innaffiamento.
5. Nella demolizione dei fabbricati dovranno altresì osservarsi le disposizioni specifiche previste all'art.18 del presente Regolamento.

Art. 65 Aggetti dei fabbricati

1. Sui prospetti prospicienti strade o piazze pubbliche o di pubblico transito, gli oggetti debbono essere contenuti nei seguenti limiti:
 - a) Fino all'altezza di metri 2,20 dal piano stradale o del marciapiede nel caso sia presente o previsto, gli aggetti non possono essere superiori a cm.6;
 - b) Per le altezze superiori a metri 2,20, l'aggetto massimo verrà determinato in relazione alla tipologia degli spazi pubblici o di uso pubblico, alla dimensione e alle funzioni dell'aggetto.
 - c) Gli infissi delle porte che hanno accesso da strade o piazze pubbliche o di pubblico transito, non devono aprirsi verso l'esterno, come pure non devono ruotare all'esterno le chiusure di ogni genere per le finestre che siano alte dal suolo meno di metri 2,50;
2. Negli edifici dove siano presenti buche pontaiole, al fine di eliminare la nidificazione dei piccioni, è richiesta la chiusura delle stesse con materiale durevole, leggermente arretrato rispetto al filo del fabbricato e tinteggiato con colore scuro per mantenere l'effetto della preesistenza.

Art. 66 Tende Solari

1. L'applicazione di tende a ingressi o vetrine di negozi è autorizzabile caso per caso, quando esse non siano di ostacolo al transito e non deturpino l'estetica del fabbricato; le stesse dovranno presentare, nella posizione di massima estensione, un'altezza superiore a metri 2,20.

Art. 67 Insegne e vetrine

1. 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 non possono collocarsi che negli spazi o nei vani prestabiliti senza alterare le linee architettoniche dell'edificio.
2. In caso di modificazione dei prospetti di fabbricati esistenti, questi devono essere adeguati a quanto previsti al comma precedente.
3. Sono vietate le vetrine e le insegne che aggettino dal filo del muro, o che alterino in qualsiasi modo le linee architettoniche dei prospetti, salvo situazioni particolari relative alla tipologia e importanza del fabbricato esistente, per i quali è previsto un aggetto massimo di cm.6 come indicato all'articolo precedente.
4. Nella progettazione di fabbricati destinati ad attrezzature commerciali, industriali, artigianali, o alberghiere dovranno prevedersi le eventuali future sistemazioni delle insegne.

Art. 68 Soppalchi, doppi pavimenti , controsoffitti, scale interne

1. Per soppalco si intende una struttura praticabile ancorata normalmente alle murature, finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale.
2. Per doppio pavimento si intende una struttura amovibile appositamente realizzata per utilizzare, come alloggiamento di impianti e connessioni tecnologiche, lo spazio formato tra lo stesso e l'originale pavimento.
3. Per controsoffittatura strutturale si intende una struttura appositamente realizzata in posizione sottostante l'intradosso del solaio al fine di alloggiarvi gli impianti tecnologici.

4. Per scala interna si intende quella che collega due o piu' livelli di una stessa unita' immobiliare senza possedere funzione di collegamento esterno.

Art. 69 Sottotetto

1. Per sottotetto si intende il piano di un edificio compreso tra l'ultimo solaio orizzontale e la falda del tetto. Nel caso il sottotetto venga utilizzato come locale di deposito o per l'alloggiamento di apparecchiature tecniche, la superficie dello stesso non viene computata ai fini urbanistici; nel caso il sottotetto venga utilizzato come locale di servizio o di abitazione , la superficie dello stesso viene computata ai fini urbanistici.

TITOLO IV ° SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI

Art. 70 Sanzioni

1. Le violazioni a quanto prescritto dal presente Regolamento saranno sanzionate, ove non costituiscano reato ovvero siano gia' previste e disciplinate come tali da altre leggi o norme regolamentari con il pagamento di una sanzione amministrativa, predeterminata nell'entita' della somma da pagare, con apposita ordinanza sindacale con le procedure ed ai sensi delle vigenti normative.

Art. 71 Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

1. Al momento dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio comunale è abrogato il precedente regolamento, con la eccezione del Piano del Colore, relativo alla città dentro le mura, adottato dal Consiglio Comunale con delibera del 9giugno 1992 n.171, approvato con prescrizioni con atto della G.R.T. del 17 ottobre 1994,n.10036; allegato F.
2. Le norme del presente Regolamento non si applicano ai progetti presentati prima della sua entrata in vigore. Detti progetti rimangono quindi sottoposti alla disciplina previgente.

ALLEGATO A

ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA/STATO ATTUALE

1. stralcio del foglio catastale, rilasciato dall'ufficio tecnico erariale.
2. stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, nonché quanto richiesto dall'art.31 delle Norme tecniche di attuazione del Prg;
3. una o più planimetrie d'insieme (comprendenti il piano quotato) estese per un raggio di almeno mt.40 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento dalle quali risultino: la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacci ai pubblici servizi;
4. almeno quattro fotografie, in copia semplice, di formato non inferiore a cm.10x15, dello stato di fatto;
5. nei progetti di demolizione e ricostruzione, anche il rilievo quotato in scala non inferiore 1/100 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e con le sezioni più significative;
6. rilievo dello stato di fatto in scala 1:100

ALLEGATO B

ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA/PROGETTO

1. Relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche costruttive dell'opera progettata, e delle finiture.
2. La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema delle cosiddette "barriere architettoniche", specificatamente in merito a: percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti.
3. Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica.
4. Sempre per le attività produttive, vanno specificati:
l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento.
5. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali saggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da impiegarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento e la sostituzione delle strutture esistenti.
6. Sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che per gli edifici destinati esclusivamente ad attività turistiche, alberghiere, commerciali o direzione occorre il computo metrico estimativo giurato.
7. Alla relazione devono essere allegate le tabelle indicanti:
 - a) superficie catastale di intervento;
 - b) superficie territoriale (St) della (o delle) zone dello strumento urbanistico, nella quale ricade il lotto di intervento;
 - c) superficie fondiaria del lotto di intervento;
 - d) superficie coperta;
 - e) superficie utile e/o volume totale;
 - f) superficie utile residenziale;
 - g) superficie utile destinata ad altri usi (specificando);
 - h) superficie destinata ad accessori;
 - i) distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
 - l) altezza delle fronti e altezza massima dell'edificio;
 - m) indice di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
 - n) superficie delle aree destinate a parcheggi, distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici;
 - o) superficie delle aree destinate a verde, suddivise in: verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria;
 - p) superficie delle aree destinate alla viabilità;
 - q) superficie delle aree destinate alla urbanizzazione secondaria;
 - r) superficie delle abitazioni;
 - s) altezza virtuale e altezza nei locali abitabili dei relativi accessori, (solo nel caso di edilizia agevolata);

- t) abitanti e addetti teorici.
8. Planimetria corredata da due o più profili significativi (prima e dopo l'intervento) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti; almeno un profilo dovrà mostrare la massima pendenza. Nella planimetria dovrà risultare la superficie coperta dell'edificio e dei singoli corpi di fabbrica che lo compongono (quotati tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientrate, ecc.), nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno (rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc.).
 9. Devono essere, altresì, evidenziate le superfici destinate a parcheggi, le zone a protezione dei nastri stradali e tra edifici, comprendenti strade chiuse al traffico veicolare.
 10. Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite a caposaldi certi ed individuabili per gli adempimenti previsti dall'art.16 del presente Regolamento.
 11. Piante dei vari piani degli edifici, in scala 1:100, con l'indicazione delle strutture interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano interrato e del piano seminterrato, delle quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, del piano tipo, del piano sottotetto, del piano di copertura, dei volumi tecnici con indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino ai collettori.
 12. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui alla successiva lettera e), nonché le utilizzazioni previste per i singoli locali.
 13. Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, oppure di parti significative degli edifici modulari in scala 1:100.
 14. Qualora si tratti di edificio aderente ad un altro esistente e con esso comunicante le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente.
 15. Sezioni in numero non inferiore a due - trasversale e longitudinale - per ciascun corpo di fabbrica, in scala 1:200 per edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, con le misure delle altezze nette e lorde dei singoli piani, nonché dell'altezza totale.
 16. Nelle sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno oltre i confini dell'area per un'estensione a monte e a valle di m.5, o fino a raggiungere eventuali strade di delimitazione.
 17. Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano di campagna, ante e post operam, devono essere riferite a caposaldi certi ed individuabili per gli adempimenti previsti dall' art.16 del presente Regolamento.
 18. Prospetti interni ed esterni, in scala 1:100, con le quote riferite ai piani stradali, ai cortili o ai giardini, con indicazione delle coloriture e ogni altra finitura esterna.
 19. Particolari architettonici delle parti più significative del progetto, in scala adatta, comunque non inferiore a 1:50. Essi dovranno chiaramente indicare: i tipi di infissi esterni e le relative protezioni, i rivestimenti, i parapetti e i balconi, le recinzioni, sia lungo i confini interni, sia lungo quelli che fronteggiano strade o spazi pubblici.
 20. Documentazione fotografica in formato 15x10 dell'area e del fabbricato oggetto dell'intervento e visioni panoramiche della zona con l'indicazione in una planimetria dei punti di vista fotografici.
 21. Indicazioni relative a tutti gli impianti che, per dimensioni e caratteristiche (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale delle fognature tubazioni adduzione gas-metano), influiscono sulla composizione architettonica dell'edificio.

1. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni d'impiego.
2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
3. I parapetti dei balconi e delle finestre devono essere realizzati con materiali e tecniche idonee a garantire la sicurezza. La loro altezza non deve essere minore di 0,90 m.
4. Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
5. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aereati.
6. Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
7. I locali degli uffici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni, facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.
8. Nelle zone a forte densità abitativa è vietato impiantare laboratori scientifici e di ricerca se non espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale.

Art. 32 Requisiti relativi all'accessibilità ed uso

1. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni parte.
2. Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.
3. Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentono il trasporto degli infermi da tutti i piani abitabili.
4. Gli edifici residenziali con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi in duplex, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso. Le rampe delle scale di collegamento tra i piani che costituiscono alloggi su più livelli non possono avere la larghezza inferiore a cm. 90.
5. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
6. Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati di uno spazio di cottura, di un bagno.
7. Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati almeno di uno spazio cottura, di un bagno e di un ripostiglio.
8. I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere di norma almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo, sono esclusi da tale prescrizione i locali di servizio.
9. I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati così da consentire una razionale utilizzazione dei locali.
10. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere, per determinati locali, anche la destinazione a pubblici esercizi e attività artigianali.

22. Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio dell'unità sanitaria locale.
23. Documentazione tecnica inerente l'impianto termico da redarsi in conformità alle disposizioni vigenti, firmata, oltre che dal committente anche dal progettista (ingegnere o altro progettista abilitato).
24. Documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio da redarsi in conformità alle disposizioni vigenti. Tale documentazione deve essere firmata da committente e dal progettista dell'edificio.
25. Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza dell'isolamento acustico ai requisiti previsti dal presente Regolamento, e dalla normativa vigente in materia.
26. Relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche, necessaria solo per le concessioni relative a stabilimenti industriali, e per la richiesta di inserimento di impianti in edifici esistenti, che descrivere il funzionamento degli stessi in tutte le condizioni di esercizio dell'industria, i tempi e le frequenze delle operazioni di manutenzione, le massime quantità e la composizione percentuale delle emissioni, specificando i metodi di indagine e gli studi eseguiti per accertare l'efficienza degli impianti stessi. Vanno inoltre indicati i tempi di fermata degli impianti industriali nonché i tempi necessari per raggiungere il regime di funzionamento dei medesimi.
27. La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti o modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla qualità delle emissioni o alla loro quantità.
28. Nonché l'aggiunta dell'eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti relativi all'edilizia speciale o all'edilizia pubblica.
29. Relazione geologica e geotecnica ed eventuali allegati cartografici firmati da un tecnico laureato abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale;
30. La relazione deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e la stabilità dei terreni superficiali e profondi: essa deve inoltre analizzare l'idrografia superficiale e profonda, valutare il rischio sismico e calcolare i carichi ammissibili, detta relazione deve altresì illustrare le modalità di esecuzione delle prove di campagna e di laboratorio, nonché i metodi di calcolo adottati e contenere i riferimenti richiesti dalle vigenti leggi sismiche e far riferimento a quanto previsto dagli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
31. Gli elaborati previsti dai precedenti comma, dal 23 al 27, in relazione alla tipologia di costruzione, possono essere depositati prima del rilascio della concessione edilizia, previa dichiarazione di impegno del progettista.

ALLEGATO C

ELABORATI RICHIESTI PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

1. estratto di mappa e certificazione catastale della superficie di proprietà della città richiedente;
2. planimetria stralcio dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale piano attuativo vigente con l'esatta individuazione dell'area oggetto dell'intervento e l'ubicazione degli edifici sull'area stessa;
3. norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico relative alla zona interessata;
4. relazione tecnica illustrativa dei lavori da eseguire, con particolare riferimento ai materiali di finitura esterni che si intendono usare per i paramenti, gli intonaci, i serramenti esterni, le coloriture, ecc.;
5. progetto completo di piante, prospetti, due sezioni significative, particolari costruttivi, sistemazione ed organizzazione funzionale delle aree libere del lotto, precise indicazioni sulle sezioni circa l'altezza dell'edificio in relazione all'andamento naturale del terreno e alla sistemazione definitiva dell'area con le quote di spicco dell'eventuale fabbricato da realizzare riferite a caposaldi certi ed individuabili; indicazione delle altezze, dei distacchi dai confini e dalle strade;
6. quantificazione della superficie di proprietà e di tutti i volumi ricadenti sulla stessa, sia di progetto che preesistenti;
7. documentazione fotografica in formato 15x10 dell'area e del fabbricato oggetto dell'intervento e visioni panoramiche della zona, con l'indicazione in una planimetria dei punti di vista fotografici.

ALLEGATO C1

ELABORATI DA ALLEGARE ALLA RELAZIONE ASSEVERATA DI CUI ALL'ART. 26 L. 47/85

1. estratto di mappa e certificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
2. planimetria ubicativa in scala appropriata con l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;
3. planimetria stralcio dello strumento urbanistico generale o dell'eventuale piano attuativo vigente;
4. estratto delle norme tecniche di attuazione relative all'immobile oggetto dell'intervento;
5. relazione tecnica asseverata con descrizione dei lavori da eseguire, materiali utilizzati e loro modalità di impiego e nella quale si dichiara che le opere da eseguire:
 - a) non sono in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, con quello adottato e con il Regolamento Edilizio;
 - b) non comportano modifiche alla sagoma dell'edificio ed ai prospetti;
 - c) non comportano aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
 - d) non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
 - e) non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - f) rispettano le originarie caratteristiche costruttive (per gli immobili che ricadono nelle zone rappresentate dal vigente PRG nelle tavole Vc "la città murata" in scala 1:500); in questo caso il rispetto delle originarie caratteristiche dovrà essere dimostrato mediante una adeguata analisi storico-critica dell'immobile che dovrà comunque contenere:
 - l'individuazione della natura degli elementi costitutive dell'edificio e del loro valore storico-artistico-tipologico-documentario o architettonico ambientale;
 - l'individuazione degli eventuali ampliamenti non storicizzati, nonché delle alterazioni o modifiche non coerenti con l'organismo edilizio;
 - la dettagliata esposizione degli accorgimenti progettuali e tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

ALLEGATO D

ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE.

- a) stralcio dello strumento urbanistico in vigore relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
- b) documentazione fotografica esaustiva dell'area;
- c) destinazione d'uso attuale del suolo e morfologia (alberature, strutture agricole, fossi, strade poderali, murature, ecc.);
- d) documenti attestanti la proprietà;
- e) estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;
- f) progetto planivolumetrico consistente in:
 - una planimetria dell'area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un minimo di 100 metri; in scala non inferiore a 1:500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a mt. 1,00 ed aggiornata delle strade e fabbricati esistenti e contenente:

- l'orientamento;
- la delimitazione dell'area da lottizzare;
- i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
- i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada;
- gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
- le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, ecc.), a verde pubblico o centri sportivi;
- forma e dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto;
- g) eventuali profili regolatori prospicienti le strade e schemi tipologici;
- h) tabella comprendente:
 - la superficie totale dell'area da lottizzare;
 - la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
 - la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
 - la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici (volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, etc.) ed i relativi dati del complesso dei lotti;
- i) elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:
 - planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas, telefono e quant'altro previsto nel programma, quali opere di urbanizzazione primaria;
 - eventuali particolari costruttivi, gli eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, cabine elettriche o impianti necessari per i pubblici servizi;
- l) computo metrico di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
- m) relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra;
- n) schema della convenzione;
- o) relazione particolareggiata sulla struttura geologica e idrogeologica
- p) relazione particolareggiata come previsto dalla S.U.G. nel caso che i terreni soggetti alla lottizzazione interessino aree con fattibilità 3 e 4.

ALLEGATO E

ELABORATI RICHIESTI PER IL PIANO DI RECUPERO

- a) Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata dai catasti preunitari, da altre fonti d'archivio, dalle denunce al nuovo catasto edilizio urbano); analisi dei livelli di degrado definiti dalla normativa vigente.
- b) Relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenente:
 - i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature: servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti ecc.);
 - vincoli che eventualmete interessano anche ambiti più vasti dell'intera area di intervento (zona sismica, zona A o B, vincolo idrogeologico e forestale, ecc.);
 - vincoli che riguardano più specificatamente la zona soggetta al piano di recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare
- c) Descrizione di ciascun fabbricato esistente con:

- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala 1:200;
 - destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati);
 - forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
 - struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale, ecc.);
 - caratteristiche costruttive del fabbricato;
 - presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite del medesimo fabbricato);
 - eventuale individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, tecnologico e igienico - sanitario).
- d) Estratti originali del vigente strumento urbanistico generale e del relativo programma pluriennale di attuazione (limitatamente alle mappe e alle norme che interessano direttamente l'intervento). Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante perimetro in colore rosso, l'area oggetto dell'intervento; nelle tavole dello strumento urbanistico di base devono essere indicate se la zona interessata al recupero è stata come tale individuata dal Consiglio Comunale ai sensi della vigente normativa.
- e) Estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte, direttamente interessate all'intervento, nonché alle particelle circostanti, per un profondità di almeno mt. 50 dai confini. Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari direttamente interessate all'intervento.
- f) Planimetria dello stato di fatto alla scala almeno di 1:500, nella quale risultino indicati:
- orientamento;
 - viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione;
 - tracciato delle opere di urbanizzazioni esistenti;
 - vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
 - elementi di arredo degli spazi scoperti;
 - quote altimetriche del terreno e dei fabbricati.
- g) Rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettati lungo i principali percorsi, sia veicolari che pedonali;
- h) documentazione fotografica nel formato 13 x 18, di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluse foto di carattere storico.
- i) Relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del P. di R. e particolarmente:
- schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;
 - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
 - programma di attuazione (metodologie d'intervento tecniche da impiegarsi, tempi d'esecuzione in rapporto anche al P.P.A. comunale, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa la funzione delle agevolazioni creditizie.
- Alla relazione illustrativa devono essere allegati:
- relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi;
 - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
 - computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'amministrazione comunale, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.
- l) Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto indicanti:

- le modalità d'intervento per ciascuna "unità minima di intervento". Nel rispetto della disciplina particolareggiata (P.R.G.), il piano di recupero può articolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in più sotto categorie;
 - allineamenti planimetrici ad altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
 - destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima di intervento";
 - standards di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento alle disposizioni di legge e direttive nazionali o regionali vigenti in materia;
 - sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi;
 - tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
 - materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare, ecc.;
 - tipo di recinzione da adottare;
 - la relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi della normativa vigente;
- m) Planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientata e contenente:
- ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti da apposita simbologia, in parcheggi privati inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);
 - individuazione e numerazione delle "unità minime d'intervento" della tipologia d'intervento e della destinazione d'uso ammessa. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza;
 - ubicazione e dimensione degli spazi destinati a verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora. Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico d'urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;
 - ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici d'urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso, in base ad apposita simbologia;
 - sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato.
- n) Rappresentazione, nella scala di 1:200, delle fronti degli edifici così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia.
- o) Planimetria quotata, in scala non inferiore a 1:500, con lo schema degli impianti tecnici, rete di distribuzione e relativi accessori, quali acquedotti, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano, ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione.
- p) Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizia caratterizzanti il progetto, e cioè:
- superficie d'intervento;
 - superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta, catastalmente individuata;
 - abitanti insediati;
 - superficie di ciascuna "unità minima d'intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
 - superficie utile e/o volume totali esistenti nel comparto di intervento (somma delle Su e dei V di cui al punto precedente);

- superficie utile e/o volume di progetto su ciascuna "unità minima d'intervento" e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
- superficie utile e/o volume totale, realizzabili secondo il progetto all'interno della zona d'intervento (somma dei volumi di cui al punto precedente);
- superficie destinata alle opere d'urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete.

Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;

- superficie destinata alle opere d'urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d'uso e anche distinta in superficie esistente e superficie in progetto;
- totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente;
- totale della superficie utile a destinazione non residenziale prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie "unità minime d'intervento";
- superficie destinata a verde privato;
- superficie destinata a verde condominiale;
- superficie destinata ai parcheggi privati

q) Convenzione redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo, approvata con delibera di consiglio comunale.

r) Oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il piano, deve essere presentata una relazione di fattibilità geomorfologica degli interventi;

In particolare, in caso di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

ALLEGATO F

- Piano del Colore - Norme Tecniche di Attuazione

Introduzione

La presente normativa, assieme alla tavolozza dei colori, agli abachi degli elementi tecnico-morfologici che caratterizzano la facciata, all'abaco degli elementi negativi, a quello della classificazione storica e tipologica degli edifici, all'elaborazione della scheda uniformata e alla guida pratica delle tecniche di restauro delle facciate, fa parte integrante del Piano del Colore che ha come scopo la salvaguardia dei piani verticali del Centro Storico di Siena.

La normativa si divide in due parti:

-la prima stabilisce le iniziative che dovranno essere adottate dall'Amministrazione Comunale e le modalita' all'fine dell'ottenimento dell'autorizzazione per gli interventi sulle facciate del Centro Storico.

-la seconda illustra invece le norme guida da seguire per ogni tipo d'intervento, rispettando, anzi puntualizzando gli articoli

relativi al decoro dell'aspetto esterno degli edifici di cui

al Capo III del Regolamento Edilizio Comunale ("Opere esteriori ai fabbricati").

La normativa del presente Piano non e' in contrasto con le norme tecniche degli strumenti urbanistici generali vigenti, sia approvati che adottati.

Nel caso di discordanza tra le normative, prevalgono quelle del presente regolamento.

A giudizio insindacabile del Sindaco o suo delegato, sentito il parere della Commissione Edilizia, i lavori male eseguiti o difformi alle prescrizioni, dovranno essere rifatti entro un congruo termine a spese del proprietario.

Decorso inutilmente il termine stabilito, il Sindaco ordina il rifacimento, ad altra ditta di fiducia, che verra' eseguito a spese del proprietario.

Inoltre il Sindaco, qualora gli elementi gia' esistenti (decorativi, tecnologici, architettonici e l'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale o di arredo) presentino un aspetto degradato e comunque non decoroso, ne ordina il ripristino, da eseguirsi secondo la normativa del presente regolamento, fissando un congruo termine per l'esecuzione ed applicando le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Parte prima

1.1 Contenuti e scopi del Piano del Colore

Il Piano del Colore ha come scopo la salvaguardia dei piani verticali del Centro Storico di Siena, pertanto, oltre a normare gli interventi di restauro di facciata, sia globale sia per parti omogenee, come illustrato nella parte seconda, si propone di eliminare le cause del degrado attualmente esistente a mezzo di :

1) costituzione di un archivio con relativo personale responsabile mirante alla catalogazione di tutti gli elementi che compongono le facciate, composto da:

-tavolozza dei colori;

-abbacchi dei singoli elementi tecno-morfologici che compongono la facciata;

-elaborazione di una scheda uniformata, relativa ad ogni singola facciata, comprensiva del rilievo metrico, del rilievo critico- descrittivo con l'indicazione degli elementi tecno-morfologici, come previsto dalla specifica legenda, e del rilievo degli impianti tecnologici e degli elementi di arredo della facciata. Tale scheda dovrà essere opportunamente memorizzata a mezzo di un elaboratore ;

-rilievo cromatico di ogni singola facciata, comprensivo del rilievo fotografico e di quello dei singoli elementi tecno- morfologici, il quale dovrà essere presentato ogni qual volta venga richiesta l'autorizzazione o la concessione;

2) eventuale istituzione di un contributo da assegnare in merito al restauro, sia globale, sia per parti omogenee delle facciate, che l'Amministrazione Comunale preciserà in futuro con apposito regolamento;

3) eventuale istituzione di un contributo da assegnare a scuole di formazione aventi come scopo la formazione e la qualificazione di maestranze che opereranno nel campo del restauro delle facciate;

4) accordo programmatico fra l'Amministrazione Comunale e gli Uffici Tecnici dell' Enel, della Sip e del Gas-Int e dell'U.O.Centro Storico che stabilisca le procedure operative per un riordino globale degli elementi in vista delle reti distributive dell'energia elettrica, del telefono, dell'acqua, sulla base dei criteri illustrati al punto 2.4.1.;

5) elaborazione di norme transitorie, come illustrato al punto 1.4.;

6) progetto organico, su iniziativa da parte dell'Amministrazione Comunale, per il riordino della segnaletica stradale e per l'affissione.

1.2 Procedure e modalità per l'ottenimento dell'autorizzazione degli interventi di recupero dei piani verticali del Centro Storico

Gli interventi relativi a manutenzione straordinaria, restauro, sostituzione, modificazione, nuova realizzazione di intonaci, colori di facciata, manti di copertura ed elementi architettonici-decorativi e dell'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale quali insegne, targhe, tende frangisole, contenitori espositivi e distributivi sono oggetto di autorizzazione, e sono altresì oggetto di autorizzazione comunale la tinteggiatura, sostituzione per parti o rifacimento totale degli infissi esterni ed interni, delle aperture esterne o delle parti metalliche esistenti quali inferriate, parapetti, canali di gronda e pluviali, nonché la realizzazione o la sistemazione degli impianti tecnologici in facciata, quali cavi elettrici, telefonici, le tubazioni del gas e la sistemazione degli impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e di aria calda.

Sono oggetto di sola comunicazione, da inviarsi al Comune almeno 15 giorni prima dell'esecuzione, i lavori relativi agli impianti tecnologici privati, quali campanelli, citofoni, videocitofoni, buche delle lettere, antenne televisive.

Pertanto tutti i lavori di facciata, nessuno escluso, sono oggetto di autorizzazione o comunicazione.

Per gli interventi per cui e' prevista la sola comunicazione si dovranno indicare i materiali da impiegarsi, come previsto dalle norme guida illustrate nella seconda parte.

Per gli interventi oggetto di autorizzazione all'atto della presentazione del progetto, oltre a quanto prescritto dal R.E. sono richiesti i seguenti documenti:

1) Elaborazione della scheda di rilievo architettonico della facciata, esteso a tutte i fronti prospicienti la pubblica via.

2) Elaborazione della scheda di rilievo cromatico comprensiva della indagine fotografica, con stampe riprodotte da negativo o diapositiva, delle dimensioni minime 18x24, sia di facciata sia degli elementi tecnico-morfologici.

3) Tavola di progetto in scala 1:100 con la indicazione degli elementi tecnico morfologici e dell'eventuale progetto cromatico eseguito con tecnica ad acquerello o pastello.

Tale tavola dovra' essere estesa ad almeno due facciate contigue al fine di valutare contestualmente la compatibilita' dell'intervento.

4) eventuali tavole grafiche di progetto, opportunamente colorate in scala 1:10 o 1:20, illustranti gli elementi di facciata: architettonici, decorativi, tecnologici e l'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale o di arredo, tale documentazione puo' essere eseguita anche con la tecnica del fotomontaggio, purché in scala adeguata.

5) eventuale indagine chimico-fisica degli intonaci, da conservare, se espressamente richiesta.

6) relazione illustrativa delle forme, dimensioni, materiali e colori dell'intervento di progetto.

7) nel caso di ridipintura di facciata o di infissi esterni o di elementi in ferro e' obbligatorio presentare una campionatura del colore desunto dalle tavolozze dei colori.

8) comunicazione del nome della Ditta esecutrice dei lavori che dovra' dare garanzie scritte sui materiali e sul lavoro da eseguirsi.

In base a tale domanda il tecnico, incaricato dal Comune per il controllo del decoro delle facciate, effettuera' un sopralluogo per constatare la congruita' del progetto e rilevare, nel caso di dipintura di facciata, di infissi le tracce di colorazione esistenti.

L'incaricato potra' stabilire la necessita' di eseguire adeguate indagini stratigrafiche al fine della ricerca di decorazioni pittoriche o di intonaci monocromi originali.

Se il ritrovamento di tracce coloristiche, decorate o non, contrastasse con il progetto presentato e' obbligo redigere un nuovo progetto coloristico.

Dopo avere espletato quanto sopra il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, procedera' all'autorizzazione condizionata, nel caso di restauro o ristrutturazione completa della facciata, all'impegno dell'eliminazione di tutti gli elementi tecno- morfologici incongrui.

Nel caso di intonacatura, tinteggiatura degli infissi esterni ed elementi in ferro, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, puo' delegare per la approvazione definitiva, l'incaricato del Comune al decoro delle facciate a visionare le varie tonalita' della tinta prescelta, che dovranno essere opportunamente campionate sul posto ed accostate in posizione opportuna, al fine di valutarne la validita' sia tonale sia tecnologica.

I proprietari degli edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39 o insistenti su area vincolata ai sensi della L. 1497/39 nel caso di intervento relativo al restauro di facciata dovranno ottenere la preventiva autorizzazione, secondo le competenze, da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici e/o dalla Commissione per i Beni Ambientali.

1.3 Fine lavori

Alla fine dei lavori e' obbligo che gli intestatari dell'autorizzazione o comunicazione inviino dichiarazione di fine lavori con una idonea documentazione fotografica che servira' al Comune per l'aggiornamento dell'Archivio delle facciate.

Il Comune una volta accertata la buona riuscita dei lavori rilascerà il certificato di congruita' dei lavori stessi.

Le ditte costruttrici che avranno eseguito a regola d'arte, intonaci, tinteggi e rifiniture, come prescritto dalle norme del piano del colore, saranno inserite nell'elenco delle Ditte di fiducia dell'Amministrazione.

1.4 Norme transitorie

Tutti gli elementi di facciata, architettonici, decorativi, tecnologici e l'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale e di arredo con l'entrata in vigore del presente regolamento verranno tollerati, anche se incongrui, purché a suo tempo regolarmente autorizzati.

Questi elementi saranno sottoposti a revisione, applicando i criteri normativi del presente regolamento, ogni qualvolta venga presentata domanda per il restauro o la ristrutturazione globale di facciata o semplicemente per il rinnovo dell'elemento in questione, nel qual caso saranno oggetto di revisione tutti gli elementi relativi alle parti omogenee, come illustrato nella parte seconda.

PARTE SECONDA

"NORME GUIDA"

2.0 Introduzione

La presente normativa stabilisce i metodi del restauro e di ristrutturazione dei piani verticali del Centro Storico, indicando per ogni singolo elemento od oggetto di facciata, i materiali, i colori e le forme da impiegarsi.

La normativa viene divisa per parti omogenee a significare che, per ogni intervento relativo ad una parte omogenea, tutti gli elementi che la compongono devono essere presi in considerazione globalmente. Pertanto nel caso di richiesta di restauro globale di facciata, sostituzione di un singolo oggetto o progettazione ex-novo, tutti gli elementi incongrui della stessa parte omogenea devono essere rimossi.

Le parti omogenee sono così illustrate nei capitoli seguenti:

2.1 Coperture

2.2 Superfici di facciata

2.3 Elementi di finitura

2.4 Impianti tecnologici

2.5 Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale o di arredo

2.6 Segnaletica ed affissioni

2.1.0 Coperture

Nel seguente Capitolo 2.1, riguardante la parte omogenea relativa alle coperture, vengono normati gli elementi che la compongono, illustrati ai seguenti punti:

2.1.1 Manto di copertura

2.1.2 Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori

2.1.3 Abbaini e lucernari

2.1.4 Antenne televisive

2.1.5 Modiglioni di gronda e gronde

2.1.6 Canali di gronda e pluviali

2.1.7 Pannelli solari e pompe di calore per la produzione di acqua e aria calda

2.1.1 Manto di copertura

Per tutti gli edifici del Centro Storico il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia esistente se compatibile con la tradizione storica senese che prevede l'impiego esclusivo di tegole in laterizio ed in particolare modo: tegole piane e coppi, impiegati sia con la disposizione cosiddetta alla toscana, composta da filari di tegole piane con sovrapposti filari concavi in coppi, sia con la disposizione esclusiva di coppi composta da filari concavi e convessi alternati.

E' da escludersi pertanto in modo categorico, salvo casi accertati per edifici di tipologia industriale del passato, l'impiego di tegole in materiale diverso dal laterizio e di tegole piane, ancorche' in laterizio, del tipo marsigliese, olandese, nonche' di tegole portoghesi.

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale e' obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi o tegole piane (embrici) esistenti con eventuale inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi ad integrazione di quelli non recuperabili; negli edifici di particolare pregio storico-architettonico e' fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero.

2.1.2 Canne fumarie e torrini esalatori

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali e' obbligatorio il restauro conservativo; se cio' non fosse possibile documentare, e' consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive.

In questo caso eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di tutela ambientale.

Per la costruzione di nuovi comignoli e' obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. Sono da escludersi pertanto canne fumarie e comignoli in materiali diversi dal mattone faccia a vista, che comunque deve essere materiale di recupero, e del laterizio intonacato. L'eventuale intonaco della canna fumaria, da stendersi esclusivamente su superfici non faccia a vista, deve essere dipinto dello stesso colore della facciata.

E' altresì consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli, ed inoltre, in caso di nuovo posizionamento, le canne fumarie devono, per quanto e' possibile, essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. E' normalmente vietato costruire canne da fumo applicate alle parti visibili dello spazio pubblico; potranno essere prese in esame soluzioni esterne anche non tradizionali purché inserite in un progetto generale della facciata e/o delle coperture.

2.1.3. Abbaini e lucernari

Per tutti gli abbaini, nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, e' obbligatorio il restauro conservativo, se cio' non si potesse documentare, e' consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive.

Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di inserimento nel contesto urbano.

Il posizionamento di lucernari nel manto di copertura potrà essere eventualmente consentito previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento dell'uso del sottotetto e previa dimostrazione della compatibilità ambientale.

In ogni caso, a tale riguardo, dovrà essere presentata anche una preventiva documentazione fotografica ripresa al vertice dei coni ottici più significativi.

Sono da escludersi in modo categorico superfici a specchio.

2.1.4. Antenne televisive

Le antenne televisive in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura, a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

È consigliabile quando ciò è possibile, l'installazione dell'antenna televisiva sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via.

Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive.

Le antenne paraboliche non sono consentite all'interno del Centro Storico; possono essere consentite antenne ricetrasmittenti con tipologia ad asta.

2.1.5 Mensole di gronda e gronde

Gli aggetti di gronda in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, devono in prima istanza essere trattati con criteri di restauro conservativo.

Se ciò non fosse possibile, possono essere ricostruite previa attenta analisi da parte della Commissione Edilizia, seguendo le forme, l'aggetto e le tecniche costruttive tradizionali.

In particolare è escluso, in modo categorico, l'uso di elementi costruttivi non tradizionali come:

- travetti di cemento precompresso (anche se dipinti) in luogo dei passafuori in legno
 - legname perlinato in luogo del tradizionale tavolato
 - tavelloni forati o solettine di c.a.(anche se intonacati) in luogo del tradizionale laterizio pieno
- Inoltre le mensole e le cornici di gronda in materiale lapideo devono essere sempre restaurati; è ammessa la sostituzione parziale, solo in casi eccezionali debitamente documentati ed autorizzati, con nuovi elementi della stessa forma, dello stesso materiale e della stessa colorazione.

In nessun caso i modiglioni di gronda e gli sporti lapidei o in conglomerato possono essere dipinti, è prevista solo la pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero, escludendo sempre l'impiego di sabbature.

Le cornici modanate in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite con malta analoga a quella esistente per ingredienti, composizione e cromatismo servendosi di un apposito modine con profilo del tutto uguale a quello esistente, nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative.

2.1.6 Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dovranno essere realizzati in rame, non e' prevista la lamiera opportunamente verniciata.

E' da escludersi assolutamente l'uso del materiale plastico e dell'acciaio e della lamiera zincata non verniciata.

I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo, si esclude quindi lo sviluppo quadrato o rettangolare, e riproporre secondo i moduli della tradizione, rosoni, gocciolatoi, sifoni e antefisse decorative.

Il posizionamento dovra' essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.

Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremita' della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue.

I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali, e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi, in presenza degli aggetti delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrita', sagomandosi in andamento curvilineo, rispettando comunque l'assialita'.

La parte terminale del pluviale dovra' essere posizionata sotto traccia per metri 3 e raccordata alla fognatura comunale.

2.1.7. Pannelli solari e impianti tecnologici in genere

E' fatto divieto di installare tali impianti tecnologici sulle falde delle coperture degli edifici del centro storico.

2.2.0 SUPERFICI DI FACCIATA

La parte omogenea relativa alle superfici di facciata e' cosi' suddivisa:

2.2.1 Intonaci

2.2.2. Rivestimenti di facciata - Particolari architettonici - Decorazioni plastiche

2.2.3 Tinteggiature - Decorazioni Pittoriche

2.2. Intonaci

L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovra' privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare. In tali casi a seconda dell'importanza dell'edificio e su richiesta degli uffici preposti e' prevista una preliminare ed approfondita indagine chimico-fisica dell'intonaco originale.

Qualora non fosse possibile il recupero in modo documentato degli intonaci esistenti e semprechè i medesimi non siano decorati, questi dovranno essere ripristinati con tecniche e materiali tradizionali.

Il rifacimento totale o parziale degli intonaci di tutti gli edifici storici non deve quindi assolutamente prevedere l'uso di malta cementizia e di malta a base di calce idraulica artificiale, e inoltre vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

Nel caso in cui dopo attenta analisi, eventualmente confortata, da una indagine stratigrafica a giudizio degli uffici competenti, si decida procedere alla demolizione degli intonaci, nel conseguente rifacimento è consigliabile stendere l'intonaco in tre strati secondo le modalità e la composizione illustrate nella guida pratica delle tecniche di restauro delle facciate.

In ogni caso è obbligatorio l'impiego di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia.

Non è consentito di norma ridurre a faccia a vista edifici che si presentino attualmente intonacati, mentre in presenza di edifici con assenza totale di intonaco dovrà essere opportunamente valutata l'opportunità, soprattutto in termini di contestualità,

di un ripristino dell'intonaco, anche in presenza di documentata esistenza in origine e comunque l'eventuale ripristino dovrà impiegare materiali, granulometrie e tecniche della tradizione come precedentemente illustrato.

E' sempre obbligatorio, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti dell'unità edilizia, anche se di proprietà diverse, visibili dalla pubblica via, compresi altresì le fronti delle canne fumarie e dei comignoli, purchè concepite per essere intonacate. In nessun caso è consentito che il ripristino della superficie parietale intonacata rimanga a vista, senza essere dipinta secondo le modalità illustrate al punto 2.2.3.

Laddove esistano lavorazioni plastiche, realizzate in intonaco e caratterizzate da una trama facilmente leggibile come cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, finto bugnato, lesene, ecc., non potranno essere sostituite da materiale lapideo.

Pertanto, nel caso di lacune, è obbligatoria la ricomposizione che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo della trama, usando malta composta dagli stessi componenti di quella originale e servendosi di appositi modini dal profilo identico alle modanature esistenti e con le modalità consigliate nella guida pratica per il restauro delle facciate.

In assenza del bugnato al piano terra, l'intonaco deve essere steso fino alla quota del piano stradale.

Nel caso in cui la partita compositiva orizzontale dell'edificio lo permetta per la presenza di fasce marcapiano, è consentito, per il solo piano terra, in presenza di umidità di risalita, l'uso di intonaci aeranti di malta idraulica naturale, mentre è vietato l'uso di intonaci, sia pur aeranti ma a base di cemento.

L'intervento di risanamento e di rifacimento degli intonaci dovrà avere cura di recuperare e di evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi commemorative ed indicative, i ferri battuti e quant'altro particolare costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio.

E' vietato invece evidenziare in facciata la presenza di elementi strutturali, come archi di scarico, pietra da taglio, con valore prettamente strutturale, e travi in legno o altro.

L'evidenziazione o la rimessa in pristino di particolari rilevanti, anche non coevi all'architettura, è consentita previa autorizzazione, derivante da un approfondito esame analitico delle soluzioni proposte.

2.2.2. Rivestimento di facciata - Particolari architettonici - Decorazione plastica

Nel restauro di facciata è fatto obbligo evidenziare e restaurare gli elementi decorativi e i particolari architettonici in materiale lapideo o fittile in origine a vista come: cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, bugnati ecc.; e le decorazioni plastiche a carattere religioso o profano sia emergenti dalla facciata sia alloggiate in nicchie o edicole.

Per tutte le parti in origine a faccia a vista della facciata è consentita solamente una lieve pulitura, mediante opportuni lavaggi, mentre è vietato l'uso di ogni genere di sabbiatura.

E' altresì vietato intonacare o tinteggiare i mattoni faccia a vista, le pietre naturali e le parti in conglomerato cementizio, costituenti decorazioni di facciata, salvo documentati casi di preesistenze.

Di conseguenza, qualora si tratti di edifici in origine a faccia a vista, o comunque ormai storicizzati, gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati col metodo del cucì scuci, usando analoghi materiali, simili agli originali, per dimensione, forma e colore, e adoperando nelle connessioni una malta analoga per composizione a quella originale, i giunti inoltre dovranno essere lavorati con le stesse modanature e alla stessa stregua di quelli originali.

Per le parti lapidee a vista è consentito il consolidamento, l'eventuale tassellatura e sostituzione per parti. In casi eccezionali e comunque per particolari architettonici non di grande pregio artistico, è prevista, previa specifica autorizzazione, la integrazione di lacune parziali a mezzo di stucco di calce di polvere di marmo. In ogni caso è basilare riproporre il cromatismo e la patina delle parti lapidee originali.

L'intervento di restauro delle facciate deve prevedere inoltre l'eliminazione di una eventuale balza di rivestimento recente di marmo o altro materiale non pertinente con l'impianto originale, che copre il supporto murario.

Nel restauro di facciata non è consentita la apposizione di soglie, e davanzali in materiale incongruo; è consentita la formazione di copertine in piombo o rame a protezione di parti aggettanti delle facciate.

2.2.3. Coloriture e tinteggiature

Tutti i prospetti intonacati degli edifici compresi quelli laterali ed interni e quelli emergenti dalle coperture, e le canne fumarie intonacate, vanno tinteggiati.

La tinteggiatura negli edifici storici, dovrà essere eseguita di norma con tecniche tradizionali. In principal modo sono consigliate le tecniche ad affresco a calce.

E' categoricamente vietato l'uso delle pitture lavabili, ancorché traspiranti, e di tecniche da stendere a spatola, tipo sovraintonaci plastici (graffiati in genere).

E' altresì sconsigliato l'uso di intonaci colorati in pasta, ad eccezione di piccole parti eseguite ad integrazione di intonaci originali coevi all'architetture e preventivamente fissati e puliti come previsto al punto 2.2.1.

Nel caso di edifici del '900, e solo in questi casi, ferme restando le indicazioni e le limitazioni precedenti, potrà altresì essere utilizzata una tinteggiatura a base di silicati, purché stesa a velatura e non coprente.

I colori dovranno essere terre naturali riconducibili alla gamma naturale dell'architettura senese che indicativamente sono proposti nell'abaco relativo alla tavolozza dei colori che costituisce parte integrante delle presenti norme guida.

Ad ogni buon conto il colore da impiegarsi, di norma, viene scelto in relazione alle tracce di coloritura reperibili sulle facciate e pertanto, salvo documentazione comprovante la tinteggiatura dell'impianto originario, si dovrà provvedere ad una accurata analisi stratigrafica delle superfici esterne della muratura. Valutando al contempo l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.

In linea generale tutti i progetti di restauro e ripristino di facciata dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi e tecnologici (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, canali di gronda e pluviali ecc.).

In presenza di edifici accorpati, quando non sono reperibili tracce di colorazione storica, nel quale caso il colore dovrà essere riproposto, nelle parti mancanti, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

a) quando l'accorpamento risulti inequivocabilmente leggibile anche esternamente, con diversificazioni degli allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc., si interverrà di norma con più colori distinti, anche se i corpi di fabbricato risultano essere di un'unica proprietà.

b) quando al contrario l'edificio risulta disaggregato o meglio frazionato in termini di proprietà, ma conserva inequivocabilmente la costante tipologia originale di una sola unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

La presenza di decorazione o di tracce di decorazione pittorica, anche se non giacenti su edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39, comporta la segnalazione alla competente Soprintendenza, per concordare le operazioni più idonee al restauro.

Nel caso di decorazioni pittoriche di facciate riproducenti finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi interni o esterni, cantonate in bozze, lesene ecc. che presentino lacune, ma dove sia ugualmente ricostruibile il modulo costitutivo, si dovrà, di norma, procedere ad una integrazione nelle forme dimensioni e tecniche pittoriche che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo dell'apparato decorativo.

In caso di edifici che non presentino allo stato attuale, riquadrature cromatiche, potrà consentirsi la realizzazione di fasce intorno alle aperture marcapiano e marca affaccio, previa presentazione di un progetto pittorico.

Prevedere anche, in alcuni casi, l'impiego degli ossidi al posto delle terre minerali naturali.

2.3.0. ELEMENTI DI FINITURA DELLA FACCIATA

Gli elementi di finitura della facciata sono illustrati ai punti:

2.3.1. Serramenti esterni ed interni di finestre e porte-finestre

2.3.2. Porte, portoni e vetrine

2.3.3. Grate, ringhiere, cancelli, cancellate e ferri battuti

2.3.1. Serramenti interni ed esterni

Nel caso di rifacimento dei serramenti d'oscuramento esterni, dovranno essere mantenuti invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale a persiana, uniformandole, se di foggia diversa.

Il materiale da impiegarsi è solamente il legno verniciato con vernici non trasparenti.

E' escluso in modo categorico l'uso di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, le quali vengono tollerate solo se previste fin dall'impianto dell'edificio.

Non è ammesso l'uso esterno di veneziane.

E' altresì vietato l'uso di infissi esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno. In questo caso è ammesso solo l'uso di scuretti posti sull'infisso interno e, dopo attenta valutazione, le persiane scorrevoli su rotaie in metallo poste in facciata.

Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui tramite conseguente sostituzione con infissi tradizionali.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'uso della ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non più riutilizzabili, dovranno prendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

In tutti i casi gli esterni dovranno essere dipinti con colorazione esclusivamente opaca, dedotta dalle tracce originali, o in mancanza di queste, si dovrà procedere alla scelta dei tre colori tradizionali: verde, marrone e grigio, diversificati nelle varie tonalità come illustrato nella tavolozza del colore.

Comunque in tutti i casi la colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata.

E' inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità.

Nel caso di restauro globale di facciata dovrà essere attentamente valutata l'opportunità dell'impiego di serramenti esterni, se non già esistenti, che comunque è vietata in edifici di particolare interesse storico che non ne prevedevano all'origine l'uso.

E' sconsigliato l'uso di doppie finestre che, comunque è da escludersi nel caso di apposizione a filo esterno di facciata.

In alternativa si propone l'installazione di vetro camera, per migliorare la coibenza termica all'interno dell'edificio.

L'infisso interno dovrà essere normalmente in materiale ligneo del tipo a telaio, generalmente a due battenti scompartiti a più luci; nel caso di installazione di vetro camera, potrà essere sostituito da altro, riproponendo le stesse forme, eccetto logicamente lo spessore per l'alloggiamento del vetro camera. Potrà essere consentito in casi eccezionali l'uso di serramenti in ferro da verificarsi su progetto specifico e per situazioni particolari.

Per l'infisso interno (finestra) è obbligatorio l'uso del legno dipinto con colore bianco grigio o marrone, non è ammesso il legno verniciato con venatura a vista, di qualsiasi intonazione, salvo preesistenze documentabili, da verificarsi su progetto specifico e per situazioni particolari.

In ogni caso tutte le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, dovranno presentare finestre omogenee, per forma e colorazione.

Sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo inglese.

2.3.2. Porte - Portoni - Vetrine

Costituendo elemento essenziale dell'immagine degli edifici, gli interventi su porte, portoni e vetrine dei negozi devono presupporre una particolare attenzione.

Dovrà essere pertanto obiettivo principale la medesima salvaguardia di porte e portoni di legno.

Perciò in caso di porte e portoni in legno ben conservati è consentita la sola manutenzione. Nel caso invece di infisso di legno estremamente degradato dovrà essere di norma prevista la sostituzione con un infisso di tipo tradizionale.

La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e della integrazione cromatica della intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori.

In ogni caso, in presenza di interventi di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Nelle aperture storicizzate, non potranno essere sostituiti o eliminati i portoni di chiusura degli ingressi (abitazioni o fondi) con altri di diverso materiale salvo casi di trasformazione complessiva comunque da valutarsi di volta in volta; nelle aperture non coeve all'architettura o comunque non storicizzate può essere autorizzata l'installazione di infissi esterni in ferro purché di colore armonizzato con la facciata per il sostegno delle vetrate di chiusura.

Di norma le chiusure sono realizzate, in questo caso con soli vetri di sicurezza o antisfondamento, sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese" e saranno esaminate con particolare attenzione soluzioni che prevedono vetri di colore.

E' tollerata, se regolarmente autorizzata, la presenza di serrande preesistenti, mentre non è ammessa l'installazione ex-novo.

Pertanto nel caso di restauro globale di facciata si dovrà procedere alla rimozione delle serrande incongrue.

Può essere prevista l'installazione, solo per motivate ragioni di funzionalità, di serrande di sicurezza avvolgibili, esclusivamente del tipo a maglia verniciata con colori analoghi agli infissi della vetrina.

Sono in questo caso tassativamente escluse le serrande a fascioni continui di lamiera, così come i cancelletti retraibili.

Per quanto attiene alle vetrine il concetto guida ha come obiettivo la massima salvaguardia delle tipologie tipiche di particolari periodi storici.

Pertanto per le vetrine riconducibili agli stili del periodo Liberty e in alcuni casi, di altri periodi significativi, è prevista la sola manutenzione e l'eventuale sostituzione per parti con forme, dimensioni e colori analoghe a quelle originali.

Le nuove vetrine, quando non esista il portone ligneo, dovranno essere arretrate generalmente a filo della parete interna in modo da permettere l'apertura del portone sull'imbotte, dovranno essere arretrate dal filo esterno della facciata di almeno una testa di mattone (circa 13 cm) e dovranno impiegare materiali consoni all'immagine storica come precedentemente descritto per gli infissi esterni, in ogni caso le vetrine di uno stesso esercizio dovranno uniformarsi con tutte le aperture degli edifici anche se di proprietà diverse.

2.3.3 Grate - Ringhiere - Cancelli - Cancellate - Ferri battuti

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici, pertanto si dovrà rivolgere particolare attenzione alla massima salvaguardia.

E' fatto divieto assoluto quindi di rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta stendardi ecc., per i quali di norma e' consentita la sola manutenzione.

E' prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori. La colorazione di tutti questi elementi in ferro, di norma dovrà essere naturale, e potrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione.

2.4.0. IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti tecnologici vengono divisi in due categorie:

- pubblici
- privati

Per impianti tecnologici pubblici si intendono i cavi relativi alla rete elettrica e telefonica e le tubazioni della rete del gas e dell'acqua che sono illustrati al punto 2.4.1.

Per impianti tecnologici privati, illustrati al punto 2.4.2., si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, la buca delle lettere e le cassette postali, gli impianti di refrigerazione, e quant'altro di utilita' privata, comprese le antenne televisive, i pannelli solari e le pompe di calore per le quali si rimanda al punto 1.1.3.

2.4.1. Cavi elettrici - Fili telefonici - Tubazioni del Gas e dell'acqua

Nel caso di restauro di facciate e' doveroso riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il piu' possibile alla vista la presenza dei cavi.

Pertanto i criteri guida dovranno essere:

a) calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unita' edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini della proprieta'.

Per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;

b) percorsi orizzontali posti, di norma sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

Comunque e' tollerato nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, che i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il piu' possibile

occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia.

c) rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni plastiche

d) realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

L'Amministrazione Comunale stabilira' con gli Uffici Tecnici dell'ENEL, della SIP, del GAS-INT e dell'ACQUEDOTTO un riordino globale delle reti distribuite concordando metodi operativi avendo come base i criteri guida sopra esposti.

Le tubazioni del gas di norma non possono essere installate a vista sulla facciata, se cio' non fosse previsto da norme di sicurezza, devono trovare alloggiamento, per quanto possibile, nelle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via e in casi eccezionali, previa specifica autorizzazione, sulla facciata principale; in questo caso estremo, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremita' della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa.

Sulla facciata prospiciente la pubblica via e' tollerata solo la tubazione principale che non puo' superare l'altezza di 50 cm. dalla quota del piano stradale.

La tubazione deve, se possibile, essere installata in una apposita scanalatura. Il contatore del gas di norma deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se cio' non fosse possibile e' tollerata l'installazione in facciata in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le norme indicate:

-gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa color ferro naturale o colore della facciata;

-su facciate intonacate si ammettono sportelli in plastica a filo, opportunamente trattati per accogliere un intonachino identico a quello di facciata;

-su facciate a mattone faccia a vista saranno consentiti sportelli con telai in ferro e cornici possibilmente a scomparsa e rivestimento con gli stessi mattoni (recuperati) dalla facciata.

Le condutture dell'acqua, di norma, non possono essere posizionate in facciata, il contatore principale deve trovare alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio, se cio' non fosse documentariamente possibile, e' consentibile l'installazione in facciata in una apposita nicchia ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura, a filo facciata secondo le norme suindicate che deve essere dipinta dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione.

2.4.2 Impianti tecnologici privati

Tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei.

Se cio' non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. E' altresì consigliabile l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in una unica pulsantiera.

Queste apparecchiature per la comunicazione, che non devono essere collocate a rilievo, ma unicamente a filo, esclusa la copertura lievemente aggettante nel caso di posizionamento in facciata, dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica, con divieto di installazione di apparecchiature in alluminio o in materiali plastici; alla domanda il richiedente deve allegare la documentazione tecnica del materiale che intende impiegare.

E' consigliato l'uso del materiale lapideo locale, dell'ottone e del bronzo, mentre e' raccomandato il restauro delle pulsantiere storiche.

Per quanto concerne la produzione seriale, si raccomanda alla Commissione Edilizia l'approvazione preventiva della forma e del materiale per ogni casa costruttrice e per ogni tipo.

Le cassette postali non possono essere installate esternamente, a rilievo sulla facciata o della cancellata della recinzione, ma devono trovare opportuna collocazione all'interno del vano ingresso.

Nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari può essere prevista la buca delle lettere collocata nel portone di ingresso.

Nel caso di portoni di interesse storico-artistico che non prevedono la buca delle lettere, queste ultime possono trovare collocazione a fianco del portone, e, ordinatamente posizionate, sotto l'apparecchiature dei campanelli. La cassetta delle lettere potrà essere solamente aperta all'interno dell'edificio e, all'esterno, dovrà presentare solo una buca contornata da una cornice.

La buca può essere riparata da una chiusura a ribalta.

E' altresì prevista, ma in questo caso previa autorizzazione comunale, la installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia sugli sguinci, sul portone o sulla facciata.

E' infine vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata o sui balconi.

E' tollerata, solo nel caso che essi siano mimetizzati, quando l'immagine storica lo permetta, nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine ed in ogni caso l'ingombro dell'apparecchiatura dovra' essere collocato all'interno e non all'esterno.

Sono altresì vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per i camini o caldaie, nonché fori per l'esalazione dei fumi e i fili della rete televisiva.

2.5.0 OGGETTISTICA LEGATA A FUNZIONI DI TIPO COMMERCIALE

L'insieme degli oggetti legati allo svolgimento delle attività commerciali, costituisce elemento fondamentale per la riqualificazione dell'immagine urbana.

La loro organizzazione deve perciò rientrare nel progetto di restauro del fronte edilizio prospiciente la pubblica via.

Nel caso perciò che l'intervento contempli la sola sistemazione degli elementi illustrati ai punti:

2.5.1. Insegne

2.5.2. Targhe

2.5.3. Tende frangisole

2.5.4. Illuminazione privata a servizio dei negozi

2.5.5. Contenitori distributivi ed espositivi

esso dovra' avere come quadro di riferimento l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche-decorative dell'edificio.

Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi, o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si tendera' a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo, particolarmente connessi all'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale.

Questi progetti potranno essere d'iniziativa pubblica o privata, in questo caso promossi da associazioni o gruppi di esercenti o società.

2.5.1. Insegne

Premesso che le insegne relative agli esercizi oggetto di valore storico ambientale devono essere conservate sotto il profilo formale, negli esercizi soggetti a nuova sistemazione, le insegne, sia luminose, che non luminose, assumeranno andamento interno rispetto al piano di facciata con la sola collocazione all'interno dei vani delle porte, portoni e vetrine o in subordine, ma solo in casi eccezionali, e dopo attenta analisi, nei fori delle finestre del piano terra di esclusiva pertinenza del negozio.

L'insegna dovra' riportare solo il nome dell'esercizio in corretta ortografia ed eventuali simboli grafici senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzano marche di prodotti in vendita e che nulla hanno a che fare con il nome della ditta titolare della licenza.

L'insegna trovera' di norma posizione arretrata di almeno 5 cm. rispetto al filo esterno degli stipiti e comunque mai in aggetto.

Tale insegna dovra' essere posizionata nella zona superiore dei vani delle aperture e dovra' seguirne l'andamento.

Sono preferibili scritte apposte secondo il sistema tradizionale.

Le lunette sovrapposte o finestre munite di inferriate debbono essere lasciate a vista, pertanto su di esse non potrà essere collocata alcun tipo di insegna. Sono altresì escluse le insegne fisse applicate sugli sginci laterali delle aperture.

Sono di norma vietate le insegne addossate al muro e, in maniera categorica, quelle affisse "a bandiera".

Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce indiretta, pertanto e' vietato l'uso di luci intermittenti e a variazioni di colore.

Per quanto riguarda i colori, e' doveroso attenersi alle compatibilita' dell'aspetto cromatico dell'intera facciata, comunque e' vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.

Sono di norma escluse le insegne adesive sugli infissi di facciata.

2.5.2 Targhe indicanti arti, mestieri e professioni

Non e' di norma consentita la collocazione di targhe indicanti arti, mestieri e professioni sull'esterno degli edifici; eventuali collocazioni interne (androni d'ingresso, corridoi ecc.) sono consentite ove non si venga ad interferire con decorazioni plastiche o pittoriche esistenti.

2.5.3 Tende frangisole

L'apposizione di tende frangisole dovra' avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intero edificio in cui essa si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche decorative dell'immobile.

Pertanto le tende frangisole potranno essere collocate, previa autorizzazione comunale, solamente al piano terra e a servizio esclusivo dei negozi prospicienti le piazze con esclusione delle vie.

Le tende frangisole non dovranno in particolare nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, portoni, vetrine ed eventualmente finestre e nemmeno i sopra-luce costituiti da rostre in ferro battuto.

Potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile che non implicino appoggi e chiusure laterali; non e' consentito quindi l'uso di tende del tipo a pagoda o a cappottina.

L'aggetto massimo consentito non puo' superare 120 cm. dal filo di facciata. I lembi inferiori della tenda dovranno mantenersi ad almeno 210 cm. dal suolo.

Nel caso in cui il vano dell'apertura sia inferiore o tutt'al piu' uguale a 210 cm., sara' attentamente valutata la possibilita' di posizionare la tenda esternamente alla cornice o sulla cornice lapidea.

Nello stesso edificio, anche se sono presenti piu' negozi, le tende dovranno essere uniformate il piu' possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

La colorazione delle tende dovra' essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

Pertanto, nel caso di una domanda relativa all'installazione di una tenda per un singolo negozio, questa dovra' essere corredata da una dichiarazione da parte di tutti i proprietari o esercenti dei negozi del piano terra, di accettazione e di impegno a posizionarla anch'essi con le stesse forme, dimensioni e colore entro il limite di un anno. I progetti presentati successivamente dovranno comunque indicare le caratteristiche delle tecniche gia' installate. Sulle tende e' consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attivita' svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita puo' diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, anche se in sede di approvazione si terra' conto della reciproca compatibilita'.

Per l'installazione di tende frangisole ai piani superiori, in appartamenti privati, vale la norma che essa e' consentita ogni qualvolta si intendano coprire esclusivamente superfici a balcone o a terrazzo.

In questi casi la tenda dovra' avere l'estensione sia in larghezza, sia in profondita' del balcone ed inoltre dovra' essere collocata in tutti i balconi dell'edificio, con le medesime forme e colorazioni; non sono assolutamente ammesse scritte o grafici di qualsiasi genere.

Anche in questi casi le colorazioni devono essere compatibili con l'assetto cromatico dell'intero edificio, inoltre la forma deve essere del tipo a braccio estensibile che non implichi appoggi a terra e chiusure laterali.

Nelle piazze, ove lo spazio lo consenta, e su sollecitazione di piu' esercenti di servizi pubblici, quali ristoranti, pizzerie, tavole calde e similari, bar gelaterie e similari, l'Amministrazione potra' concedere, previa presentazione di un progetto unitario, l'installazione di tende o ombrelloni, limitatamente ai soli periodi estivi, che implichino temporaneo appoggio a terra e la rimozione al termine dell'orario di utilizzazione.

Tale progetto puo' prevedere un'estensione maggiore di quanto sopra esposto, compatibilmente, in profondita', alle esigenze di viabilita', e, in larghezza, all'estensione della facciata sulla quale insiste l'esercizio.

Inoltre il progetto dovra' documentare anche i modelli delle sedie e dei tavoli che dovranno di norma essere adeguati per forma, materiale e colore all'immagine storica della piazza.

2.5.4 Illuminazione privata a servizio dei negozi

L'apposizione di corpi illuminanti in facciata diversi da quelli della pubblica illuminazione e' esclusa in tutte le vie del centro storico.

2.5.5 Contenitori espositivi e distributivi

Per contenitori espositivi si intendono le bacheche informative e le vetrinette dei negozi applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili. Per tali contenitori e' vietata categoricamente l'installazione ex novo, ad eccezione di quelli informativi delle farmacie. Pertanto nel caso di restauro di facciata dovranno essere rimossi tutti quei contenitori e le vetrinette che non rientrano nella composizione unitaria delle vetrine di uno specifico periodo e che si intendono conservare come illustrato ai punti 2.3.2.

Per quanto concerne le bacheche informative di Enti, Societa', Partiti, Sindacati, Servizi pubblici, ecc., non potranno trovare posizionamento in facciata.

Pertanto dovranno, nel caso di necessita' di installazione, trovare alloggiamento all'interno della vetrina della sede.

L'Amministrazione, su sollecitazione di piu' Enti o Societa', previa presentazione di un progetto unitario, potra' concedere l'installazione di bacheche informative, da posizionarsi, convenientemente raggruppate, in particolari luoghi del Centro Storico.

Per contenitori distributivi si intendono apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, bancomat ecc.

Per tali contenitori e' vietata assolutamente l'installazione a rilievo sulla facciata.

Potranno essere installate, previa autorizzazione, se comprese in un progetto unitario, a filo vetrina di un negozio o di una banca.

Nel caso di esercizi commerciali non sara' consentita l'installazione anche se mobile di contenitori o di oggetti pubblicitari al di fuori della vetrina.

2.6.0 SEGNALETICA ED AFFISSIONE

Nel seguente capitolo 2.6 vengono date indicazioni sulle forme, sui materiali e sul posizionamento della segnaletica stradale, dalle targhe toponomastiche, dei numeri civici e delle bacheche per l'affissione prevedendo che l'Amministrazione Comunale debba predisporre uno specifico progetto organico.

2.6.1 Targhe toponomastiche - Numeri civici - Segnaletica stradale affissione

L'apposizione della segnaletica e dei manifesti murali deve avere come quadro di riferimento il massimo rispetto dell'immagine della città storica. Pertanto di norma è vietato l'alloggiamento direttamente in facciata, ad eccezione delle targhe toponomastiche e dei numeri civici; i vari segnali stradali e le bacheche per l'affissione devono essere sostenuti da pali infissi nel terreno ed accostati alla superficie della parete. Non è consentito però che tali segnali o bacheche nascondano cantonate caratterizzate da motivi decorativi, plastici o pittorici, né tantomeno bassorilievi o apparati decorativi ed è categoricamente vietato il posizionamento in contrapposizione visiva di edifici di rilevante valore artistico.

L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre un progetto organico per la scelta dei luoghi, delle forme, dei materiali e dei colori di tutta la segnaletica. È pertanto vietata qualsiasi apposizione non gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale.

I criteri guida consigliati dalla presente normativa sono in primo luogo un conveniente raggruppamento e nel particolare:

- l'indicazione toponomastica sia realizzata in pietra locale con scritte incise e colorate di rosso
- i numeri civici siano realizzati in tavolette di pietra locale con le cifre incise e colorate di nero e posizionate a ridosso sulla facciata, ma non sugli stipiti, di norma sulla sinistra del portone di ingresso all'altezza dell'imbotte dell'architrave o della corda dell'arco.
- gli indicatori di monumenti e di servizi di pubblica utilità siano realizzati in un unico cartello, raggruppante le varie indicazioni ed avente la stessa larghezza delle targhe toponomastiche. Questi segnali dovranno essere realizzati in metallo colorato con fondo marrone e scritte bianche.
- gli indicatori di alberghi e ristoranti siano anch'essi convenientemente raggruppati in un unico cartello avente la stessa larghezza di quello descritto precedentemente e realizzato in metallo colorato con fondo giallo e scritte nere.
- la segnaletica stradale sia ridotta al minimo indispensabile evitando doppioni e sovrapposizioni.

- Piano dei Chioschi -
Norme di Attuazione

Introduzione

La presente normativa, assieme all'analisi dello stato attuale (schede descrittive complete di indicazioni planimetriche), all'individuazione di nuove collocazioni di chioschi e di luoghi urbani con specifiche vocazioni ad accogliere attività destinata usualmente ad essere svolta nel chiosco, alla ridefinizione dei vecchi ed alla Elaborazione di n° 6 progetti tipo (sviluppati in schemi costruttivi con particolari di dettaglio) diversi a seconda delle attività merceologiche, fa parte integrante del Piano dei Chioschi che ha come scopo la regolamentazione delle strutture fisse in aree pubbliche viste in funzione di un inserimento corretto nell'ambiente, centro storico e periferia.

Si articola in due parti, di cui la prima stabilisce l'iter procedurale per il rilascio dell'autorizzazione comunale, mentre la seconda con l'ausilio di Norme Guida descrive la possibile organizzazione di tali strutture in rapporto alla superficie occupabile, definendone le caratteristiche formali e costruttive.

La normativa del presente piano non è in contrasto con le norme tecniche degli strumenti urbanistici generali vigenti, sia approvati che adottati.

Nel caso di discordanza tra le normative, prevalgono quelle del presente regolamento.

Tale normativa è da intendersi estesa anche alle aree stabilite dal P.R.G. che prevedono inserimenti di chioschi o padiglioni, pur non espressamente individuate nelle schede di progetto che fanno parte di questo piano, in tal caso la sup.massima realizzabile sarà di mq 20 per le edicole, mq 25 per i fiori, mq 50 per bar; nel caso di utilizzazione e recupero di strutture murarie esistenti (solo ove prescritto dal P.R.G.) dovrà essere redatto idoneo progetto, svincolato dalla presente normativa , comunque privilegiando i materiali e le modalità previste nel piano del colore.

PARTE PRIMA

1.1 Contenuti e scopi del piano dei chioschi

Il piano dei chioschi ha come scopo la regolamentazione delle strutture fisse in aree pubbliche viste in funzione di un inserimento corretto nell'ambiente centro storico e periferia , pertanto oltre a normare le nuove realizzazioni si propone di adeguare anche le esistenti.

Il piano è composto dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione storica descrittiva .
- 2) Planimetrie scala 1:2000 del territorio interessato alla installazione di chioschi contenenti l'individuazione dei chioschi esistenti (simbolo En) e dei nuovi insediamenti (simbolo Nn)
- 3) Analisi dello stato attuale per mezzo di singole schede descrittive contenenti le seguenti indicazioni:
 - planimetria ubicativa scala 1:2000 e 1:500
 - dimensioni ingombro a terra
 - altezza
 - tipologia merceologica
 - materiali
 - documentazione fotografica (strutture esistenti)
- 4) Norme tecniche attuative riguardanti prescrizioni in merito a materiali, dimensioni, forme e colori complete di abaco delle tipologie con n° 6 progetti tipo composti da piante, prospetti, sezione, particolari esecutivi
- 5) Individuazione di nuovi insediamenti e caratteristiche di adeguamento dell'esistente per mezzo di singole schede descrittive contenenti le seguenti indicazioni:

- riferimento alle planimetrie -En- -Nn-
- planimetria ubicativa scala 1:2000 e 1:500

6) Costituzione di un archivio (sia cartaceo che informatico) con relativo personale responsabile mirante alla catalogazione delle strutture esistenti e dei nuovi insediamenti composto da singole schede complete delle seguenti indicazioni:

- planimetria ubicativa
- dimensioni ingombro a terra
- altezza
- tipologia merceologica
- materiali
- documentazione fotografica (strutture esistenti)
- normativa tecnica di attuazione (insediamenti di progetto)
- elaborati di progetto e doc. fotografica finale (nuovi insediamenti)

Tale archivio potrà essere messo a disposizione degli uffici comunali di competenza (tecnico, commercio, tributi, polizia municipale) oltre che delle associazioni di categoria interessate.

7) norme transitorie vedi punto 1.4

1.2 Procedure e modalità per il rilascio della Concessione

Gli interventi di nuova realizzazione di chioschi sono oggetto di Concessione Edilizia e debbono rispettare le disposizioni di cui all'art. 20 del D.L. 285/92 e dell'art. 26 del D.P.R. 16/12/96 e sue modificazioni, sono oggetto di sola comunicazione, da inviarsi al Sindaco almeno 20gg prima dell'esecuzione, i lavori di manutenzione straordinaria delle strutture e dei singoli elementi che compongono i chioschi già rinnovati, seguendo le prescrizioni contenute nella presente normativa, senza cambiamento dei materiali precedentemente autorizzati.

La destinazione d'uso del chiosco deve essere inoltre conforme a quella prevista dal Comune nello strumento di pianificazione commerciale concernente la materia.

L'operatore per esercitare l'attività, dovrà comunque munirsi previamente della autorizzazione commerciale prevista dalla legge.

Nei chioschi destinati alla vendita di giornali e riviste, potranno essere venduti anche prodotti affini, se e nei limiti in cui ciò sia consentito dal Piano Comunale per la localizzazione dei punti di vendita di giornali e riviste.

Per gli interventi di cui è prevista la sola comunicazione si dovrà indicare la rispondenza tra lo stato preesistente e lo stato di progetto, con riferimento alle norme guida illustrate nella seconda parte.

Per gli interventi oggetto di Concessione all'atto della presentazione del progetto, oltre a quanto previsto dal Regolamento Edilizio sono richiesti i seguenti documenti:

- riferimento alle schede di piano -En- -Nn-
- planimetria ubicativa 1/2000

- inquadramento con distanze dai fabbricati circostanti con segnalazione di eventuali opere significative ispezionabili sportelli o pozzetti (enel sip gas fognatura antiincendio.....) , segnaletica, marciapiedi, pubblica illuminazione, piante aiuole -scala 1/500 minimo-

- pianta ingombro a terra , pianta copertura, prospetti e sezioni del chiosco in scala 1/25 con indicazione delle eventuali dotazioni tecnologiche interne (W.C. , attrezzatura per bar)

- particolari esecutivi in scala adeguata

- doc. fotografica a colori dello stato attuale formato minimo 18x24

- elaborato particolareggiato a colori dello stato di progetto, per valutazione inserimento ambientale in rapporto alle caratteristiche di colore e morfologiche della zona circostante (plastico, prospettive, rendering fotorealistico)

- relazione illustrativa delle forme, dimensioni, materiali e colori dell'intervento di progetto

- presentazione di campionatura di tutti i materiali e colori usati nell'intervento

- indicazione delle utenze di cui si intende dotare il chiosco ENEL - SIP-ACQUEDOTTO-SCARICO IN FOGNATURA (acquisizione certificazioni come previsto nel R.E.)

- Indicazione della Ditta esecutrice dei lavori che dovrà dare garanzie scritte sui materiali e sul lavoro da eseguirsi

- Documentazione inerente i disposti della L.46/90 qualora ne ricorrano gli estremi

In base a tale documentazione il Sindaco sentita la C.E.I. procederà al rilascio della Concessione. Nel caso di intervento relativo ad area soggetta a vincolo ai sensi della L.1497/39, i progetti dovranno ottenere la preventiva autorizzazione, secondo le competenze, da parte della Soprintendenza ai Beni ambientali ed Architettonici.

1.3 Fine Lavori

Alla fine dei lavori è obbligo che gli intestatari della Concessione inviino dichiarazione di fine lavori completa di idonea documentazione fotografica che servirà al Comune per l'aggiornamento dell'archivio dei chioschi.

Il Comune una volta accertata la buona riuscita dei lavori rilascerà il certificato di congruità degli stessi.

Le Ditte costruttrici che avranno eseguito a regola d'arte le opere descritte nel piano dei chioschi saranno inserite nell'elenco delle Ditte di fiducia dell'Amministrazione.

A giudizio insindacabile del Sindaco o suo delegato, sentito il parere della C.E.I., i lavori male eseguiti o difformi alle prescrizioni, dovranno essere rifatti entro un congruo termine a spese del proprietario.

Decorso inutilmente il tempo stabilito, il Sindaco ordina il rifacimento, ad altra ditta di fiducia, che verrà eseguito a spese del proprietario.

Inoltre il Sindaco, qualora gli elementi già esistenti (decorativi, tecnologici, architettonici) presentino un aspetto degradato e comunque non decoroso, ne ordina il ripristino, da eseguirsi secondo la normativa del presente regolamento, fissando un congruo termine per l'esecuzione ed applicando le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

1.4 Norme transitorie

Tutti i chioschi esistenti con l'entrata in vigore del presente regolamento verranno tollerati, anche se incongrui purchè a suo tempo regolarmente autorizzati.

Saranno sottoposti a revisione, applicando i criteri normativi del presente regolamento, ogniqualvolta venga presentata domanda per il rinnovo del chiosco o semplicemente per la manutenzione di un singolo elemento che lo compone.

PARTE SECONDA

" NORME GUIDA "

2.0 Introduzione

La seconda parte illustra le norme cui attenersi per la progettazione di ogni singolo elemento del chiosco, indicando i materiali, i colori e le tipologie da impiegarsi. Sono riportati n° 6 tipi di chioschi (A-B-C-D-E-F) con le relative derivazioni (A1- ecc.) , che indicano le tipologie adottabili. Sono ammesse variazioni nelle proporzioni dei singoli elementi.

Gli elementi sono così elencati nei capitoli seguenti:

2.1 Struttura portante interna

- 2.2 Struttura portante involucro esterno
- 2.3 Pannelli di rivestimento
- 2.4 Vettrine espositive
- 2.5 Sportelli elementi di chiusura
- 2.6 Tende parasole
- 2.7 Copertura
- 2.8 Insegne
- 2.9 Occupazione suolo pubblico

2.1 Struttura portante interna

Sarà realizzata con profilati in ferro scatolari o di alluminio opportunamente dimensionati , ancorati al suolo, con il piano di calpestio interno sopraelevato rispetto al piano stradale.

2.2 Struttura portante involucro esterno

- 2.2.1 In acciaio trattato con bagni, vernici ed interventi meccanici (satinatura, spazzolatura)
- 2.2.2 In alluminio verniciato come da campionatura

2.3 Pannelli di rivestimento

lamiere stratificate in lega di alluminio e materiale sintetico estruso (lisce o corrugate)

2.3.1 verniciate secondo campionatura

2.3.2 rivestite con pannelli sottili di legno lamellare essenze come da campionatura, trattato con sola vernice, oppure bruciato, anche spazzolato e mordentato.

2.4 Vettrine espositive

Struttura in acciaio o alluminio trattato c.s, dotate di vetro antiinfortunistico, apribili a cerniera verticale o con meccanismo scorrevole.

2.5 Sportelli elementi di chiusura

Per essi dovranno essere usate le tipologie indicate negli schemi, anche con proporzioni variate.

Lamiere stratificate in lega di alluminio e materiale sintetico estruso (lisce o corrugate) da verniciarsi secondo campionatura o rivestite con pannelli sottili di legno lamellare essenza pich pine trattato bruciato, spazzolato,mordentato e protetto con vernice trasparente

2.5.1 con apertura scorrevole a libro verticale in modo da formare una pensilina

2.5.2 con apertura a cerniera orizzontale verso l'alto in modo da formare una pensilina

2.5.3 con apertura a cerniera orizzontale verso il basso

2.9.3 Bar : l'installazione di tavoli, sedie, ombrelloni ed altro sarà rilasciata dalla Amministrazione Comunale U.O. polizia nel rispetto delle norme in vigore.

2.10 Norme generali di igiene pubblica

2.10.1 Nei casi che nei chioschi avvenga preparazione e/o somministrazione di alimenti e bevande o che vi sia presenza di lavoratori dipendenti e soci, dovrà essere prevista la realizzazione di idoneo wc, con annesso spogliatoio, oltre all'approvvigionamento di acqua potabile;

2.10.2 Le pareti seminterrate dovranno essere protette con idonei accorgimenti;

2.10.3 Il pavimento del piano dovrà essere sollevato da quello circostante;

2.10.4 Le acque immonde dovranno essere smaltite come da vigenti norme;

INDICE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1 - Contenuto del Regolamento Edilizio

PARTE SECONDA

NORME GENERALI

art. 2 - Commissione Edilizia

art. 3 - Funzioni della Commissione Edilizia

art. 4 - Funzionamento della Commissione Edilizia

PARTE TERZA

NORME PROCEDURALI

TITOLO I° AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

art. 5 - Opere soggette a concessione edilizia

art. 5bis Opere soggette ad autorizzazione

art. 6 - Opere soggette a denuncia di inizio attività

art. 6bis Opere soggette a relazione asseverata (art. 26 L. 47/95)

art. 7 - Opere non soggette a concessione o denuncia di inizio attività

art. 7bis Autorizzazioni sottoposte a parere d'ufficio

TITOLO II° DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

art. 8 - Attuazione degli interventi diretti

TITOLO III° ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

art. 9 - Procedure per la presentazione delle istanze relative agli interventi edilizi diretti e loro esame

art. 10 - Atti autorizzativi generali

art. 11 - Determinazioni del Sindaco sulle domande di concessione edilizia

art. 12 - Validità e decadenza della concessione edilizia

art. 13 - Varianti al progetto

art. 14 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore

art. 15 - Inizio dei lavori

art. 16 - Vigilanza sulla esecuzione dei lavori ed interruzione dei lavori

TITOLO IV° CONDUZIONE DEI LAVORI E VERIFICHE

- art. 44 - Piani attuativi
- art. 45 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio
- art. 46 - Richiesta parere di massima e domande di approvazione
- art. 47 - Procedura di approvazione
- art. 48 - Convenzione urbanistica
- art. 49 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni
- art. 50 - Opere di Urbanizzazione
- art. 51 - Il Piano di recupero d'iniziativa privata: competenze a redigerlo. Effetti
- art. 52 - Elementi costruttivi del progetto di piano di recupero del patrimonio edilizio esistente
- art. 53 - Domanda di approvazione del piano di recupero d'iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo
- art. 54 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del piano di recupero

PARTE SETTIMA

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

TITOLO I° ESECUZIONE DEI LAVORI COMUNALI

- art. 55 - Opere comunali

TITOLO II° DISPOSIZIONI SULL'USO DEL SUOLO

- art. 56 - Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde
- art. 57 - Chioschi
- art. 58 - Piscine
- art. 59 - Parcheggi
- art. 60 - Sistemazione delle aree scoperte
- art. 61 - Passi carrai e accessi
- art. 62 - Recinzioni

TITOLO III° DISPOSIZIONI VARIE

- art. 63 - Disposizioni per la toponomastica
- art. 64 - Demolizione dei fabbricati
- art. 65 - Aggetti dei fabbricati
- art. 66 - Tende solari
- art. 67 - Insegne e vetrine
- art. 68 - Soppalchi, doppi pavimenti, controsoffitti, scale interne
- art. 69 - Sottotetto

TITOLO IV° SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI

- art. 70 - Sanzioni
- art. 71 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

ALLEGATO A - Elaborati richiesti per la domanda di concessione edilizia/stato attuale

ALLEGATO B - Elaborati richiesti per la domanda di concessione edilizia/progetto

ALLEGATO C - Elaborati richiesti per la denuncia di inizio attività

ALLEGATO C1- Elaborati da allegare alla relazione asseverata di cui all'Art. 26 L. 47/85

ALLEGATO D - Elaborati richiesti per la domanda di lottizzazione.

ALLEGATO E - Elaborati richiesti per il piano di recupero

ALLEGATO F - Piano del Colore

ALLEGATO G - Piano dei Chioschi