

COMUNE DI SIENA



# Regolamento Edilizio

Approvato con Delibera di C.C. n° 176 del 29 Novembre 2011



**Comune di Siena**

# Regolamento Edilizio

Direzione Territorio

Sportello Unico per l'Edilizia e le Attività Produttive

in collaborazione con:

Direzione Urbanistica – Ufficio di Piano

Novembre 2011



## INDICE GENERALE

<b>PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>1</b>
Art. 1 Contenuto del Regolamento .....	1
Art. 2 Commissione comunale per il paesaggio .....	1
Art. 3 Valutazione delle trasformazioni urbanistico edilizie .....	2
<b>PARTE SECONDA: NORME PROCEDURALI.....</b>	<b>2</b>
<b>TITOLO I: DISCIPLINA DEGLI ATTI ABILITATIVI ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>2</b>
Art. 4 Atti abilitativi necessari all'attività edilizia.....	2
Art. 5 Attività edilizia libera.....	2
Art. 6 Attività edilizia soggetta a semplice comunicazione di inizio lavori .....	3
Art. 7 Attività edilizia soggetta a comunicazione di inizio lavori corredata da elaborati progettuali.....	3
Art. 8 Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA .....	3
Art. 9 Autorizzazione comunale .....	4
Art. 10 Permesso di costruire .....	5
<b>TITOLO II: ADEMPIMENTI D'OBLIGO.....</b>	<b>5</b>
Art. 11 Procedure particolari per la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività e relative varianti .....	5
Art. 12 Proroga e rinnovo degli atti abilitativi .....	5
Art. 13 Opere a carattere temporaneo .....	6
Art. 14 Procedure di cui al DPR n° 447 del 20 ottobre 1998 - Sportello Unico per le Imprese .....	7
Art. 15 Contributi concessori.....	7
Art. 16 Acquisizione di pareri, nulla-osta ed autorizzazioni essenziali per la valutazione del progetto .....	7
Art. 17 Pratiche con parere Vigili del Fuoco .....	8
Art. 18 Determinazioni del Dirigente del Servizio competente sulle domande di permesso di costruire: pubblicazione .....	9
Art. 19 Titolare, committente, progettista, direttore dei lavori e costruttore .....	10
Art. 20 Inizio dei lavori.....	10
Art. 21 Vigilanza sulla esecuzione dei lavori ed interruzione dei lavori .....	10
<b>TITOLO III: CONDUZIONE DEI LAVORI E VERIFICHE.....</b>	<b>11</b>
Art. 22 Organizzazione del cantiere .....	11
Art. 23 Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri .....	12
Art. 24 Occupazione e manomissione di suolo pubblico .....	12
Art. 25 Visite di controllo.....	13
Art. 26 Ultimazione dei lavori .....	13

Art. 27	Collaudi .....	13
Art. 28	Opere soggette a certificazione di agibilità .....	14
Art. 29	Certificato di conformità, di agibilità, inizio di attività produttive .....	14
<b>PARTE QUARTA .....</b>		<b>15</b>
<b>TITOLO I: REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI.....</b>		<b>15</b>
Art. 30	Salubrità del terreno.....	15
Art. 31	Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza .....	15
Art. 32	Requisiti di carattere tecnico.....	16
Art. 33	Requisiti di carattere acustico .....	16
Art. 34	Requisiti illuminotecnici .....	18
Art. 35	Requisiti relativi all'aerazione .....	19
Art. 36	Requisiti relativi al dimensionamento.....	20
Art. 37	Requisiti illuminotecnici – dimensionali di locali a destinazione d'uso non residenziale .....	21
Art. 38	Requisiti relativi alla sicurezza.....	22
Art. 39	Requisiti relativi all'accessibilità ed uso .....	23
Art. 40	Cortili e chiostrine .....	24
Art. 41	Locali per allevamento e ricovero di animali.....	24
<b>TITOLO II: REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI.....</b>		<b>24</b>
Art. 42	Rifornimento e risparmio idrico .....	24
Art. 43	Modalità di scarico della acque.....	25
Art. 44	Concimaie .....	25
Art. 45	Impianti di aerazione .....	25
Art. 46	Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi, degli impianti di spegnimento, degli impianti di gas per uso domestico .....	25
Art. 47	Centrali termiche, forni, canne fumarie e camini.....	25
Art. 48	Volumi tecnici .....	27
Art. 49	Impianti di distribuzione dei carburanti .....	28
<b>PARTE QUINTA.....</b>		<b>28</b>
<b>TITOLO I: DEFINIZIONI URBANISTICHE.....</b>		<b>28</b>
Art. 50	Distanza tra fabbricati .....	28
Art. 51	Indici, Grandezze e Definizioni Edilizie .....	28
<b>PARTE SESTA .....</b>		<b>28</b>
<b>TITOLO I: STRUMENTI URBANISTICI D'INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA .....</b>		<b>28</b>
Art. 52	Piani attuativi .....	28
Art. 53	Progetto Unitario e progetto di Restauro .....	29
Art. 54	Piani di lottizzazione.....	29

Art. 55	Convenzione Urbanistica .....	29
Art. 56	Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni .....	30
Art. 57	Opere di urbanizzazione .....	30
Art. 58	Il Piano di Recupero.....	30
<b>PARTE SETTIMA: DISPOSIZIONI PARTICOLARI .....</b>		<b>31</b>
<b>TITOLO I: ESECUZIONE DEI LAVORI COMUNALI.....</b>		<b>31</b>
Art. 59	Opere Comunali.....	31
<b>TITOLO II: DISPOSIZIONI SULL'USO DEL SUOLO.....</b>		<b>31</b>
Art. 60	Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde .....	31
Art. 61	Chioschi .....	36
Art. 62	Piscine .....	36
Art. 63	Parcheggi .....	37
Art. 64	Sistemazione delle aree scoperte .....	38
Art. 65	Passi carrabili .....	38
Art. 66	Recinzioni.....	39
Art. 67	Manufatti accessori .....	39
<b>TITOLO III: DISPOSIZIONI VARIE.....</b>		<b>40</b>
Art. 68	Disposizioni per la toponomastica e l'aggiornamento cartografico .....	40
Art. 69	Demolizione dei fabbricati .....	40
Art. 70	Aggetti dei fabbricati.....	41
Art. 71	Tende Solari .....	41
Art. 72	Insegne e vetrine .....	41
Art. 73	Soppalchi, doppi pavimenti, controsoffitti, scale interne .....	42
Art. 74	Sottotetto.....	42
Art. 75	Addizioni in deroga agli indici di fabbricabilità.....	42
Art. 76	Definizioni ai sensi delle norme igienico-sanitarie.....	43
Art. 77	Verifiche ambientali.....	44
Art. 78	Terre e rocce da scavo.....	44
Art. 79	Le aree a vincolo idrogeologico .....	44
Art. 80	Escavazione di pozzi di captazione falde sotterranee per qualsiasi uso .....	44
Art. 81	Compatibilità delle opere di scavo con la tutela delle aree archeologiche.....	44
Art. 82	Consulta Edilizia Cittadina.....	44
Art. 83	Prescrizioni sui nuovi impianti di illuminazione pubblica .....	45
<b>TITOLO IV: SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI .....</b>		<b>47</b>
Art. 84	Sanzioni .....	47
Art. 85	Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.....	47

<b>ALLEGATO A.....</b>	<b>49</b>
<b>ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE .....</b>	<b>49</b>
<b>ALLEGATO B.....</b>	<b>54</b>
<b>ELABORATI RICHIESTI PER LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO     ATTIVITA' (SCIA).....</b>	<b>54</b>
<b>ALLEGATO C.....</b>	<b>57</b>
<b>INSERIMENTO CARTOGRAFICO PER AGGIORNAMENTO MAPPE .....</b>	<b>57</b>
<b>ALLEGATO D.....</b>	<b>62</b>
<b>ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE.....</b>	<b>62</b>
<b>ALLEGATO E .....</b>	<b>64</b>
<b>ELABORATI RICHIESTI PER IL PIANO DI RECUPERO .....</b>	<b>64</b>
<b>ALLEGATO F.....</b>	<b>68</b>
<b>PIANO DEL COLORE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>68</b>
<b>PARTE PRIMA.....</b>	<b>69</b>
1.1 Contenuti e scopi del Piano del Colore .....	69
1.2 Procedure e modalità degli interventi di recupero dei piani verticali del Centro Storico	69
1.3 Fine lavori .....	70
1.4 Norme transitorie .....	71
<b>PARTE SECONDA: DEFINIZIONI URBANISTICHE.....</b>	<b>72</b>
2.1.0 Coperture .....	72
2.1.1 Manto di copertura.....	72
2.1.2 Canne fumarie e torrini esalatori .....	73
2.1.3 Abbaini e lucernari.....	73
2.1.4 Antenne televisive e parabole .....	74
2.1.5 Mensole di gronda e gronde.....	74
2.1.6 Canali di gronda e pluviali.....	75
2.2.0 Superfici di facciata.....	75
2.2.1 Intonaci .....	75
2.2.2 Rivestimento di facciata - Particolari architettonici - Decorazione plastica.....	76
2.2.3 Coloriture e tinteggiature.....	77
2.3.0 Elementi di finitura della facciata .....	78
2.3.1 Serramenti interni ed esterni .....	78
2.3.2 Porte - Portoni - Vetrine .....	79
2.3.3 Grate - Ringhiere - Cancelli - Cancellate - Ferri battuti .....	80
2.4.0 Impianti tecnologici .....	80
2.4.1 Cavi elettrici - Fili telefonici - Tubazioni del Gas e dell'acqua.....	81



2.4.2 Impianti tecnologici privati .....	82
2.5.0 Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale .....	83
2.5.1 Insegne .....	83
2.5.2 Targhe .....	84
2.5.3 Tende frangisole.....	84
2.5.4 Illuminazione privata a servizio dei negozi .....	85
2.5.5 Contenitori espositivi e distributivi.....	85
2.6.0 Segnaletica ed affissione .....	86
2.6.1 Targhe toponomastiche - Numeri civici - Segnaletica stradale affissione .....	86
<b>ALLEGATO G.....</b>	<b>88</b>
<b>PIANO DEI CHIOSCHI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>88</b>
Art. 1 Finalità del piano dei chioschi.....	88
Art. 2 Procedure e modalità per il rilascio del permesso di costruire.....	88
Art. 3 Fine Lavori.....	89
Art. 4 Norme transitorie .....	90
Art. 5 Norme guida .....	90
5.1 Struttura portante interna .....	90
5.2 Struttura portante involucro esterno .....	90
5.3 Pannelli di rivestimento .....	90
5.4 Vetture espositive.....	90
5.5 Sportelli elementi di chiusura.....	91
5.6 Tende parasole.....	91
5.7 Copertura .....	91
5.8 Insegne .....	91
5.9 Occupazione suolo pubblico con accessori per esposizione, merci, tavoli.....	91
5.10 Norme generali di igiene pubblica.....	92
<b>ALLEGATO H.....</b>	<b>93</b>
<b>PIANO ENERGETICO AMBIENTALE COMUNALE.....</b>	<b>93</b>
Art. 1 Quadro normativo e obbligo di ricorso alle fonti energetiche rinnovabili .....	93
Art. 2 Indicatori, misure e ambiti della progettazione “energeticamente ed ambientalmente sostenibili” .....	94
Art. 3 Obbligo di redazione di relazione tecnico-descrittiva .....	94
Art. 4 Interventi sul lay-out urbano .....	95
Art. 5 Interventi sull'albedo e uso del verde per diminuire l'effetto “isola di calore” .....	95
Art. 6 Interventi sugli involucri .....	97

Art. 7	Predisposizione degli impianti per il miglior sfruttamento delle fonti rinnovabili e assimilate .....	100
Art. 8	Interventi sugli impianti per il riscaldamento/raffrescamento ambientale .....	100
Art. 9	Interventi sull'illuminazione .....	101
Art. 10	Interventi per riduzione dei consumi d'acqua (RAC) .....	103
Art. 11	Risparmio energetico e fonti rinnovabili di energia .....	103
Art. 12	Pannelli fotovoltaici .....	105
Art. 13	Qualificazione energetica degli edifici .....	106
<b>APPENDICE 1.....</b>		<b>107</b>
<b>STANDARD RACCOMANDATI DI EFFICIENZA ENERGETICA PER SISTEMI DI ILLUMINAZIONE.....</b>		<b>107</b>
<b>APPENDICE 2.....</b>		<b>109</b>
<b>VERIFICA DEL FABBISOGNO DI RAFFRESCAMENTO.....</b>		<b>109</b>
<b>ALLEGATO I .....</b>		<b>111</b>
<b>INSTALLAZIONI RADIO-BASE PER TELEFONIA MOBILE .....</b>		<b>111</b>
Art. 1	Il Piano di Razionalizzazione delle Emissioni Energetiche .....	111
Art. 2	Tipologie degli impianti.....	111
Art. 3	Definizioni delle tipologie .....	111
Art. 4	Requisiti tecnici.....	111
Art. 5	Tipologia degli atti .....	112
Art. 6	Convenzione.....	112
Art. 7	Permessi e nulla-osta.....	113
Art. 8	Contenuti del progetto .....	113
<b>ALLEGATO L.....</b>		<b>114</b>
<b>ISTRUZIONI TECNICHE SULLE MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER L'ACCESSO, IL TRANSITO E L'ESECUZIONE DEI LAVORI IN QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA.....</b>		<b>114</b>
<b>CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>		<b>114</b>
Art. 1	Oggetto .....	114
Art. 2	Ambito di applicazione .....	114
Art. 3	Definizioni.....	115
<b>CAPO II ISTRUZIONI TECNICHE.....</b>		<b>116</b>
<b>SEZIONE I - ADEMPIMENTI ED ELABORATO TECNICO DELLA COPERTURA.....</b>		<b>116</b>
Art. 4	Adempimenti.....	116
Art. 5	Elaborato tecnico della copertura .....	116
Art. 6	Adempimenti collegati all'elaborato tecnico della copertura .....	117
<b>SEZIONE II - MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE.....</b>		<b>118</b>

Art. 7	Criteri generali di progettazione .....	118
Art. 8	Percorsi di accesso alla copertura .....	118
Art. 9	Accessi alla copertura .....	119
Art. 10	Transito ed esecuzione dei lavori sulle coperture .....	119
<b>ALLEGATO M.....</b>		<b>120</b>
<b>FATTORE MEDIO DI LUCE DIURNA .....</b>		<b>120</b>
<b>ALLEGATO N.....</b>		<b>121</b>
<b>NORME TECNICHE PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....</b>		<b>121</b>
<b>TITOLO PRIMO – NORME DI CARATTERE GENERALE.....</b>		<b>121</b>
Art. 1	Definizioni.....	121
Art. 2	Ambiti di applicazione della normativa sulle barriere architettoniche .....	122
Art. 3	Edifici e spazi pubblici .....	123
Art. 4	Edifici e spazi privati.....	123
Art. 5	Accessi agli edifici privati.....	123
Art. 6	Residenza privata di nuova costruzione.....	124
Art. 7	Residenza privata esistente .....	124
Art. 8	Edilizia privata aperta al pubblico .....	124
Art. 9	Luoghi di lavoro .....	125
Art. 10	Competenze del professionista .....	125
Art. 11	Elaborato tecnico sul superamento delle barriere architettoniche.....	125
Art. 12	Verifiche .....	125
Art. 13	Certificato di agibilità .....	125
Art. 14	Deroghe .....	126
Art. 15	Deroga ai parametri urbanistico-edilizi .....	126
<b>TITOLO SECONDO – LINEE GUIDA.....</b>		<b>127</b>
Art. 16	Sedia a ruote — Spazi di manovra .....	127
Art. 17	Unità ambientali .....	127
Art. 18	Componenti .....	131
Art. 19	Percorsi interni.....	133
Art. 20	Spazi esterni.....	139
Art. 21	Norme di riferimento.....	140
<b>ALLEGATO O.....</b>		<b>141</b>
<b>PROCEDURA OPERATIVA PER LO SMANTELLAMENTO DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI.....</b>		<b>141</b>



## PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

### *Art. 1 Contenuto del Regolamento*

1. Il presente regolamento, redatto ai sensi della legge regionale 3 gennaio 2005 n° 1 e successive modifiche ed integrazioni, disciplina le attività di trasformazione edilizia/urbanistica nell'ambito del territorio comunale contestualmente alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.
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.

### *Art. 2 Commissione comunale per il paesaggio*

1. Per accertare e verificare la compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio è istituita la Commissione comunale per il paesaggio (di seguito definita Commissione per il paesaggio)
2. La Commissione per il paesaggio è composta da un collegio di tre membri nominati dal competente organo comunale
3. I membri del collegio devono essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 89, comma 6 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche e integrazioni
4. La Commissione per il paesaggio esprime il proprio parere sulla compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio. Il parere viene espresso a maggioranza con la presenza di almeno due membri; il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri e delle relative motivazioni.
5. La funzione di segretario della Commissione per il Paesaggio è svolta da un funzionario oppure da un istruttore o collaboratore amministrativo della Direzione Territorio. Partecipa alle sedute della Commissione Comunale per il Paesaggio, con funzioni di relatore, un tecnico dello sportello unico per l'edilizia e le attività produttive.
6. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro nominato lo stesso viene sostituito, seguendo la medesima procedura adottata per la nomina del rinunciatario o dimissionario, entro trenta giorni dalla data di rinuncia o di dimissioni. Saranno considerati dimissionari i membri che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive. I membri eletti nominati dureranno in carica tre anni. Essi potranno essere rieletti dopo che siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.
7. Non possono far parte, contemporaneamente, della Commissione per il Paesaggio i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato. I membri nominati possono anche non risiedere nel comune di Siena; gli stessi non possono essere dipendenti dell'amministrazione comunale.
8. La Commissione per il Paesaggio è convocata dal responsabile di posizione organizzativa dello sportello unico per l'edilizia e le attività produttive e si riunisce di norma una volta alla settimana.

### **Art. 3 Valutazione delle trasformazioni urbanistico edilizie**

1. Le trasformazioni urbanistiche e edilizie che incidono in modo permanente sulle risorse essenziali del territorio, previa valutazione della conformità da parte del responsabile del procedimento dell'istruttoria, sono esaminate dal dirigente della direzione territorio o suo delegato in quanto preposto all'emanazione del provvedimento conclusivo (permesso di costruire) che a tal fine potrà avvalersi del parere di tecnici interni all'amministrazione comunale in relazione alle diverse competenze, anche avvalendosi dello strumento della Conferenza dei Servizi interna.

Per la valutazione del pieno rispetto della normativa sul superamento delle barriere architettoniche il Dirigente si avvale del parere di un esperto in materia di superamento delle barriere architettoniche nominato dalla Giunta Comunale a scelta fra tre nominativi indicati dall'Osservatorio comunale per il superamento delle barriere architettoniche.

2. L'esperto rimane in carica per la durata di validità del Consiglio Comunale e non può essere riconfermato per due mandati consecutivi.

## **PARTE SECONDA: NORME PROCEDURALI**

### **TITOLO I: DISCIPLINA DEGLI ATTI ABILITATIVI ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

#### **Art. 4 Atti abilitativi necessari all'attività edilizia**

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e dei regolamenti edilizi e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, dell'efficienza energetica nonché delle disposizioni di cui al Dlgs 42/2004, a seconda dell'entità e della tipologia gli interventi edilizi e urbanistici si svolgono attraverso una delle seguenti modalità:
  - a) attività edilizia libera
  - b) attività edilizia soggetta a semplice comunicazione di inizio lavori
  - c) attività edilizia soggetta a comunicazione di inizio lavori corredata da elaborati progettuali
  - d) segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
  - e) autorizzazione comunale nei casi previsti dal RU.
  - f) permesso di costruire.

#### **Art. 5 Attività edilizia libera**

1. Ai sensi del comma 1 dell'art. 80 della LR1/2005, si considerano attività di edilizia libera i seguenti interventi:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio della attività agricola e

pratiche agro-silvo-pastorali. Compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, a condizione che non incidano su sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole oppure della difesa del suolo;

- e) installazione di serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento della attività agricola;
- f) installazione di pannelli solari a terra fino a 5 kw (L. 39/2005).

#### **Art. 6 Attività edilizia soggetta a semplice comunicazione di inizio lavori**

1. Ai sensi del comma 2 lettere b, c, e d dell'art. 80 della LR1/2005, i seguenti interventi sono soggetti a semplice comunicazione di inizio lavori, corredata dai dati di identificazione dell'immobile e dalle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi della normativa di settore:
  - a) opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, comunque entro un termine non superiore a novanta giorni;
  - b) opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili;
  - c) aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo di aree pertinenziali degli edifici;
  - d) manufatti precari, serre temporanee e serre con copertura stagionale previsti e disciplinati dal regolamento di attuazione dell'art. 41, colla 8, LR 1/05.

#### **Art. 7 Attività edilizia soggetta a comunicazione di inizio lavori corredata da elaborati progettuali**

1. Ai sensi del comma 2 lettera a dell'art. 80 della LR1/2005, i seguenti interventi sono soggetti a comunicazione di inizio lavori, corredata dai dati di identificazione dell'immobile, dalle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi della normativa di settore, dai dati identificativi dell'impresa affidataria, da relazione tecnica datata ed elaborati progettuali a firma di tecnico abilitato, dalla dichiarazione preliminare di assenza di rapporti di dipendenza con l'impresa e con il committente e che asseveri che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti e che per essi le vigenti norme non prevedono il rilascio di titolo abilitativo:
  - a) manutenzione straordinaria compresa l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche della destinazione d'uso né aumento del numero delle medesime.

#### **Art. 8 Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA**

1. Ai sensi dell'art. 19 della L. 241/1990, dell'art. 79 della LR1/2005, del comma 2 lettera c dell'art. 5 del DL 70/2011, si considerano attività soggette a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi:
  - a) gli interventi per cui normalmente è previsto il permesso di costruire qualora siano specificatamente disciplinati dal regolamento urbanistico, da piani attuativi

comunque denominati, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata da un'esplicita attestazione del comune da rendersi in sede di approvazione dei nuovi strumenti o atti ovvero in sede di ricognizione di quelli vigenti, previo parere della Direzione Territorio.

- b) opere di re-interro e di scavo non connesse alla attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) mutamento della destinazione d'uso di immobili edifici od aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- d) la demolizione di edifici o manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- e) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- f) manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici;
- g) restauro e risanamento conservativo;
- h) ristrutturazione edilizia;
- i) demolizione con fedele ricostruzione
- j) recupero dei sottotetti a fini abitativi in conformità a quanto previsto dal vigente RU;
- k) modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi nel limite del 20% del volume esistente;
- l) interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché con diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento;
- m) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
- n) autorimesse interrate ai sensi dell'art. 9 della Legge n.122/89 e autorimesse pertinenziali all'interno dei centri abitati come definiti dal regolamento urbanistico.

#### **Art. 9 Autorizzazione comunale**

1. In attuazione alle indicazioni del RU, si considerano attività soggette all'autorizzazione comunale i seguenti interventi:
  - a) taglio di essenze non riferibile ad attività silvo-pastorale
  - b) manufatti temporanei adibiti a deposito degli attrezzi e dei prodotti dell'orto nelle zone destinate ad orto urbano di cui all'art. 102 del RU
  - c) realizzazione degli annessi agricoli di cui all'art. 161 del RU
  - d) installazione di annessi e manufatti per l'allevamento dei cavalli di cui all'art. 162 del RU
  - e) opere a carattere temporaneo di cui al seguente art. 13, comma1 lettera a).



#### **Art. 10 Permesso di costruire**

1. Ai sensi dell'art. 78 delle LR 1/2005, si considerano attività soggette al rilascio del permesso di costruire i seguenti interventi:
  - a) nuova edificazione
  - b) installazione di manufatti, anche prefabbricati o di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni o ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - c) opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate da soggetti diversi dal comune;
  - d) realizzazione di infrastrutture e impianti che comportino trasformazione permanente del suolo non edificato
  - e) ristrutturazione urbanistica
  - f) interventi di sostituzione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso.

## **TITOLO II: ADEMPIMENTI D'OBLIGO**

#### **Art. 11 Procedure particolari per la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività e relative varianti**

1. Per le SCIA 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 della presentazione della stessa.
2. Per le SCIA onerose deve essere allegata alla domanda l'apposita modulistica dimostrativa del "volume totale edificato" ed il prospetto di cui al DM 10.5.77, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e quella delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
3. 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 documentazione prevista, previo accordo con il Comune, per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.
4. In caso di edificazione di nuovi volumi o nuovi garages, dovrà altresì essere predisposto l'apposito modello statistico che verrà consegnato dall'ufficio prima del rilascio della copia conforme degli elaborati progettuali per ampliamenti e nuove costruzioni.

#### **Art. 12 Proroga e rinnovo degli atti abilitativi**

1. La proroga deve essere richiesta prima della scadenza di validità dei termini e viene concessa esclusivamente per il completamento dei lavori: può avere luogo solo per fatti estranei alla volontà del titolare della pratica edilizia o per gravi e giustificati motivi che siano riconosciuti con provvedimento del Dirigente del Servizio e su proposta istruita dal responsabile del procedimento e comunque non più di una volta e per il massimo di un anno.
2. Le istanze di proroga dovranno contenere una dettagliata motivazione a dimostrazione che il ritardo nell'esecuzione dei lavori è imputabile a fatti estranei alla volontà del richiedente e che sono sopravvenuti durante il corso dei lavori stessi.

Detta motivazione dovrà essere ampiamente ed opportunamente documentata . Le istanze di proroga dovranno inoltre contenere una relazione a firma del Direttore dei Lavori che descriva l'esatto stato dell'opera sia in relazione ai lavori eseguiti, sia a quelli da eseguire, nonché indichi, con estrema chiarezza, il ritardo che i fatti estranei sopravvenuti hanno determinato. Quest'ultima circostanza sarà determinante ai fini della quantificazione temporale del provvedimento di proroga.

3. Il responsabile del procedimento dovrà valutare la completezza e la congruità dell'istanza di proroga e della documentazione presentata in relazione al disposto di legge e a quanto prescritto dal presente Regolamento Edilizio. Dovrà quindi redigere apposita relazione tecnica.
4. Il rilascio della proroga consente il dilazionamento dell'esecuzione dei lavori ma non anche del termine di pagamento della terza rata degli oneri che rimane quello indicato dall'atto originale.
5. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare che non può usufruire di proroghe, deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo atto autorizzativo concernente la parte non ultimata e alla stessa dovranno essere allegati esaurienti elaborati indicanti le opere realizzate e quelle per le quali si chiede il completamento.
6. Il nuovo atto di cui al comma precedente, non comporta un nuovo pagamento degli oneri per le opere da realizzare ma può comportare il conguaglio dei contributi stessi nel caso questi abbiano avuto variazioni.
7. Nel caso in cui i lavori non siano stati effettivamente iniziati, l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, comporta la decadenza del permesso di costruire e della segnalazione certificata di inizio attività in contrasto con le nuove previsioni. In tali condizioni il termine di 3 anni per il completamento delle opere non è derogabile.

#### **Art. 13 Opere a carattere temporaneo**

1. Si considerano opere a carattere temporaneo le seguenti installazioni poste a corredo di pubblici esercizi o attività turistico-ricettive:
  - a) opere costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, tende ombreggianti o altri elementi non rigidi di copertura.
  - b) strutture rigide impermeabili ancorate al terreno.
2. Le strutture di tipo a) possono essere poste su tutto il territorio comunale. Se situate su suolo pubblico seguono la normativa di settore predisposta dal Comune. Se situate all'interno del centro storico necessitano anche del parere della Soprintendenza.

L'autorizzazione per le strutture di tipo a), non può superare il periodo di 365 giorni (un anno).
3. Le strutture di tipo b) possono essere situate solo al di fuori del centro storico e dove siano previsti interventi superiori a restauro e risanamento conservativo.
4. Per l'installazione o il montaggio di opere a carattere temporaneo di tipo b) dovrà essere presentata segnalazione certificata di inizio attività, se in zona sottoposta a vincolo di cui alla parte terza del DLgs n° 42/2004 è necessaria l'autorizzazione paesaggistica; il periodo indicato non potrà superare i 180 giorni nell'arco dell'anno solare. Nella documentazione della pratica edilizia deve essere allegata la dichiarazione del proprietario o dell'avente titolo, che indica la data di inizio e quella della fine dello stesso e una documentazione fotografica sufficiente a verificare l'attuale stato dei luoghi. Il periodo indicato è comprensivo anche di tutte le operazioni necessarie all'installazione o al montaggio di tali opere e quelle relative alla successiva rimozione e dell'eventuale ripristino dello stato dei luoghi.

*Art. 14 Procedure di cui al DPR n° 447 del 20 ottobre 1998 - Sportello Unico per le Imprese*

5. Le pratiche edilizie relative alle attività produttive di cui al DPR 447/1998 e successive modifiche ed integrazioni, sono istruite con la procedura prevista dal DPR 160/2010 e da leggi e regolamenti regionali ed eventuali norme comunali.

*Art. 15 Contributi concessori*

1. Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. La segnalazione certificata di inizio attività comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione ad eccezione degli interventi di cui all'art. 79, comma 1, lettera a) e comma 2, lettera d) della Legge Regionale n. 1/2005, per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.
3. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi soggetti a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in caso di:
  - a) aumento delle superfici utili degli edifici;
  - b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
  - c) aumento del numero delle unità immobiliari.
4. Gli oneri di urbanizzazione devono intendersi riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dall'art. 37 della Legge Regionale n. 1/2005, alle opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici nonché alle opere di infrastrutturazione generale comunque a carico del Comune.
5. La Giunta Comunale con apposito atto stabilisce sulla base delle apposite tabelle regionali, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
6. Nei fabbricati ove gli oneri concessori siano stati corrisposti in funzione del volume calcolato come "solido geometrico", computando così anche le volumetrie delle soffitte e dei sottotetti, gli oneri di urbanizzazione dovuti per il cambio di destinazione di questi in civile abitazione, quale ampliamento dell'appartamento collegato e con le limitazioni di cui all'art. 50 comma 7 delle NTA del RU, sono determinati applicando i criteri previsti per il solo cambio di destinazione al fine di non far corrispondere due volte gli oneri per lo stesso volume.

*Art. 16 Acquisizione di pareri, nulla-osta ed autorizzazioni essenziali per la valutazione del progetto*

1. In relazione al tipo di opera da realizzare i seguenti pareri, nulla-osta e autorizzazioni di pubbliche amministrazioni diverse dal Comune dovranno essere acquisiti a cura del richiedente oppure su richiesta dello stesso, dal Comune:
  - a) 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;
  - b) I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private alle strade pubbliche di competenza del compartimento A.N.A.S. o dell'Amministrazione Provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti enti;
  - c) ARPAT per il parere relativo all'inquinamento elettromagnetico (installazione di antenne e ripetitori radio-televisivi, stazioni radio base per telefonia mobile, ponti

radio o simili) ed altri pareri previsti dalle vigenti leggi;

- d) ente erogatore per il parere preventivo sulla immissione degli scarichi in fognatura e impianti idrici;
- e) Eventuali pareri preventivi di altri enti previsti dalle vigenti leggi
- f) nei casi di deroga della normativa vigente, nei casi in cui siano necessarie valutazioni tecnico-discrezionali e comunque nei casi previsti dalla legge, è necessario il parere dell'Azienda USL

2. I seguenti pareri, nulla-osta e autorizzazioni di Servizi interni al Comune dovranno essere acquisiti a cura del responsabile del procedimento nella fase istruttoria. Se i relativi pareri non saranno resi entro 15 giorni successivi alla presentazione della domanda si prescinde da essi considerandoli favorevoli, fatta salva la possibilità, entro i medesimi termini temporali, di convocare apposita conferenza di servizi:

- a) per i progetti che prevedano modifiche che interessino viabilità, piazze e giardini di competenza comunali sarà richiesto il parere della U. O. Strade, Aree Verdi e Arredo Urbano e il parere del Servizio Ambiente per la raccolta dei rifiuti e l'impatto acustico;
- b) per i progetti che prevedano tagli di alberature al di fuori di attività agricolo-forestali sarà richiesto il parere della U. O. Strade, Aree Verdi e Arredo Urbano;
- c) per i progetti che presentino aspetti che incidano sulla circolazione e sulla sicurezza stradale sarà richiesto il parere del Servizio Polizia Municipale;
- d) per i progetti che incidano su aree di proprietà Comunale sarà richiesto il parere della U. O. Patrimonio;
- e) per la realizzazione di impianti fognari con fossa biologica sarà richiesto il parere del competente ufficio comunale;
- f) per i Piani Aziendali per il Miglioramento Agricolo Ambientale sarà richiesto il parere dell' Ufficio Agricoltura Amministrazione Provinciale.
- g) Per i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico l'autorizzazione del competente ufficio comunale, prevista dalla normativa vigente, è necessaria anche ai fini dell'edificazione;
- h) Per i progetti che prevedono produzione e/o utilizzo di terre ai sensi dell'art. 186 del Dlgs 152/06 e s.m.i., l'autorizzazione del competente ufficio comunale è necessaria anche ai fini dell'edificazione;
- i) Parere geologico-tecnico del competente ufficio comunale
- j) Parere del Bacino Regionale Ombrone, nei casi previsti ai sensi delle Norme di Piano
- k) per le opere che richiedono la valutazione di impatto/clima acustico sarà richiesto il parere del Servizio Ambiente;
- l) i progetti di nuova urbanizzazione devono conseguire il parere del Servizio Ambiente in merito all'organizzazione per la raccolta dei rifiuti.

#### **Art. 17 Pratiche con parere Vigili del Fuoco**

1. In caso di attività elencate nel DPR n° 689 del 26/05/1959 e nel DM del 16/02/1982, la vigente normativa (di cui al DPR n° 37 del 12/01/1998 pubblicato sulla G.U. del 10/03/1998) prescrive l'obbligatorietà della seguente procedura:

Richiesta preventiva al Comando Provinciale dei VV. F., da parte di Enti e Privati responsabili delle attività, dell'esame dei progetti di nuovi impianti o costruzioni o di

modifiche a quelli esistenti (a tale richiesta dovrà essere allegata la documentazione prevista dall'art. 1 del DM del 04/05/1998 pubblicato sulla G.U. n° 104 del 07/05/1998);

Ottenuto il parere favorevole e quindi - a seguito del perfezionamento della pratica edilizia - realizzate le opere previste dal progetto,

Richiesta al Comando Provinciale dei VV. F., da parte di Enti e Privati responsabili delle attività, della visita di controllo (a tale richiesta dovrà essere allegata la documentazione prevista dall'art. 2 del DM del 04/05/1998 pubblicato sulla G.U. n° 104 del 07/05/1998);

Fatto salvo quanto sopra indicato, l'interessato, in attesa del sopralluogo, può presentare una dichiarazione vistata dal Comando Provinciale dei VV. F. che costituisce, ai sensi dell'art. 4 del DPR 37/98 ed ai soli fini di antincendio, Autorizzazione Provvisoria all'esercizio dell'attività e valida fino all'effettuazione della visita di cui sopra da parte del personale del VV.F.

Tale dichiarazione dovrà essere redatta in conformità all'allegato III del DM 04/05/1998

2. In caso di attività che ricadano nel campo di applicazione del DPR 30 ottobre 1998 n° 447 (Sportello Unico per le Imprese), la procedura sopra descritta rimane invariata salvo che la presentazione delle istanze avverrà presso lo Sportello Unico.
3. Le attività di seguito elencate, sebbene non ricadano tra quelle soggette ai controlli preventivi obbligatori di Prevenzione Incendi da parte dei VV. F., dovranno comunque rispettare le norme tecniche indicate a fianco di ciascuna di queste:
  - Attività di tipo alberghiero ed extra alberghiero fino a 25 posti letto (DM 09/04/94)
  - Autorimesse fino a 9 autoveicoli (DM 01/02/86)
  - Civili abitazioni tra mt. 12 e mt. 24 di altezza antincendio, intendendo quest'ultima come la misura compresa tra il suolo e il bordo dell'ultimo affaccio (DM 16/05/87 n° 246 G.U. n° 148 del 27/06/87)
  - Impianti di produzione di calore di potenzialità compresa tra le 30.000 kcal/h e le 100.000 kcal/h (DM 12/03/96, Circ. Min. Int. n° 73/71 e Legge n° 615/66)
  - Impianti sportivi con capienza inferiore a 100 posti (DM 18/03/96)
  - Locali di pubblico spettacolo con capienza inferiore a 100 posti (DM 19/08/96)
  - Musei con superficie lorda inferiore a 400 mq. in edifici storici (DM 20/05/92 n° 569)

***Art. 18 Determinazioni del Dirigente del Servizio competente sulle domande di permesso di costruire: pubblicazione***

1. Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni, il Dirigente competente, o suo delegato, decide sulle domande rilasciando o negando il permesso di costruire.
2. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire 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, del permesso di costruire 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 del permesso di costruire, all'interessato verrà notificato il relativo provvedimento con la motivazione adottata.

#### *Art. 19 Titolare, committente, progettista, direttore dei lavori e costruttore*

1. La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, dottori agronomi, geometri, periti industriali edili, periti agrari, iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.
2. Non necessita di elaborati firmati da tecnico abilitato la richiesta relativa alla apposizione di targhe in materiale leggero semplicemente avvitate,
3. Il direttore dei lavori, anche mediante atti separati, deve, prima del rilascio degli atti abilitativi a costruire, comunicare l'accettazione dell'incarico e delle responsabilità ad essa connesse.
4. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata con le modalità di cui all'articolo precedente.
5. Il titolare del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, il committente e il costruttore, sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nella vigente normativa, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché -unitamente al direttore dei lavori- al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività.
6. Essi sono inoltre tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
7. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la mancata conformità, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 39 della LR 25/99, fornendo al comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Comune. In caso contrario verrà segnalata al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

#### *Art. 20 Inizio dei lavori*

1. Per le nuove costruzioni e ampliamenti, prima dell'inizio dei lavori, il titolare del permesso di costruire o il direttore dei lavori, provvede a depositare schema grafico con l'indicazione dei punti fissi, altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare, se non già precedentemente allegata alla pratica edilizia. Prima dell'inizio dei lavori, è obbligatorio presentare il nominativo dell'impresa ed il DURC.
2. Entro dieci giorni dal deposito di cui sopra, l'ufficio tecnico comunale può verificare 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 titolare del permesso di costruire o il direttore dei lavori 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. 21 Vigilanza sulla esecuzione dei lavori ed interruzione dei lavori*

1. Il permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività e il relativo progetto e ogni altro documento inerente la costruzione, devono sempre trovarsi nel

cantiere a disposizione dei dipendenti comunali preposti al controllo.

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 titolare del permesso di costruire che, per qualsiasi ragione, interrompa l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti i lavori che, anche ad eventuale 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 III: CONDUZIONE DEI LAVORI E VERIFICHE

#### *Art. 22 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.

Nei cantieri di cui sopra, devono essere rispettati i limiti di rumorosità previsti dal DPCM 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" o, nel caso in cui si preveda il superamento degli stessi, deve essere fatta richiesta di deroga secondo le modalità indicate nella Parte 3 della Deliberazione del Consiglio Regionale 22 febbraio 2000 n. 77.

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 singoli 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 del permesso di costruire;
  - 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) permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività 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 (se obbligatorio per legge), 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.
10. In corso di esecuzione di qualunque tipologia di intervento edilizio (principalmente su tetti e facciate), in caso di ritrovamento di nidiacei ed al fine di tutelare la salvaguardia di animali selvatici come rondini, rondoni, balestrucci, civette, barbagianni, allocchi, ecc., è vietato l'abbattimento o l'asportazione dei nidi, anche in fase di precoce costruzione al di fuori della stagione riproduttiva.

E' quindi necessario prendere contatto con il W.W.F. di Siena che, in maniera gratuita, provvederà alla rimozione e all'assistenza dei medesimi o a fornire adeguati consigli al fine di evitare la perdita degli animali stessi.

Si stabilisce che, al momento del montaggio del manto di copertura, almeno l'1% dei coppi siano murati convenientemente sollevati di circa 4 cm. ed in modo tale da consentire l'accesso e quindi la nidificazione.

#### ***Art. 23 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 consentiti.
3. E' fatto assoluto divieto di abbandonare qualsiasi tipo di residuo in ogni area pubblica o privata che non sia espressamente autorizzata.
4. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
5. 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.
6. 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 verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.
7. I rifiuti prodotti dai cantieri devono essere suddivisi per tipologia e avviati a recupero e/o smaltimento nel rispetto della normativa ambientale vigente (Dlgs 152/06).

#### ***Art. 24 Occupazione e manomissione di suolo pubblico***

1. Nel caso che si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività sia nel



caso che non sia necessaria alcuna autorizzazione, deve essere fatta apposita richiesta al Sindaco con riferimento al vigente regolamento COSAP.

#### *Art. 25 Visite di controllo*

1. Il titolare del permesso di costruire 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. 26 Ultimazione dei lavori*

1. I lavori si intendono ultimati allorché 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 del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività 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 del permesso di costruire e di ogni autorizzazione o prescrizione di altri enti o autorità.
3. Ad ultimazione dei lavori, un professionista abilitato certifica la conformità dell'opera al progetto presentato.
4. L'eventuale visita finale di controllo sarà concordata con il titolare del permesso di costruire e/o con il direttore dei lavori entro i successivi 30 giorni dalla data di comunicazione di fine lavori. In tale occasione sarà redatto l'apposito verbale.

#### *Art. 27 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 di impianti preesistenti) debbono essere sottoposti a collaudo per verificarne la conformità e 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 secondo quanto specificatamente richiesto da leggi e regolamenti vigenti in materia.
5. Per quanto concerne gli impianti di distribuzione dei carburanti, si dovrà fare riferimento all'art. 9 del DPR n. 160/2010.

#### **Art. 28 Opere soggette a certificazione di agibilità**

1. La certificazione di agibilità delle unità immobiliari è necessaria:
  - a) per le nuove costruzioni;
  - b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
  - c) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamenti contestuali a mutamento di destinazione d'uso.
2. Nessuna costruzione oggetto di interventi di cui sopra può essere utilizzata prima di essere dichiarata agibile o abitabile.
3. Il permesso di costruire, ove nel caso, deve dare esplicita menzione dell'esclusione della certificazione di agibilità.

#### **Art. 29 Certificato di conformità, di agibilità, inizio di attività produttive**

1. Una volta ultimati i lavori, l'agibilità o l'abitabilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità del progetto e con le norme igienico-sanitarie.
2. Nel caso in cui tali lavori siano stati sottoposti ai controlli previsti dalla specifica normativa vigente, il collaudatore dovrà rilasciare:
  - a) il certificato di conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto presentato e con le norme igienico-sanitarie;
  - b) l'attestazione della conformità del progetto e dell'opera alle prescrizioni antisismiche di cui alla Legge 64/74 e successive modifiche ed integrazioni e alle prescrizioni relative al conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica di cui alla Legge 1086/71 e successive modifiche ed integrazioni;
  - c) il certificato di agibilità.
3. L'agibilità decorre dalla data in cui perviene al Comune la certificazione che ne restituisce copia con l'attestazione di avvenuto deposito. Il certificato verrà unito alla documentazione della pratica edilizia di riferimento.
4. Entro 180 giorni dall'attestazione di cui sopra, il Comune, tramite l'AUSL, dispone ispezioni, a sorteggio, al fine di verificare i requisiti di agibilità delle costruzioni. I sorteggi avverranno estraendo un certificato di collaudo ogni 10 protocollati. Il comune potrà comunque disporre controlli in relazione all'importanza dell'opera.
5. Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva resta fermo quanto previsto dall'art. 67 DLgs 81/2008 e dall'art. 216 del TU delle leggi sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal DPR 447/98.
6. L'interessato, attraverso il Comune, ovvero attraverso lo Sportello Unico, può richiedere alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale pareri preventivi sugli eventuali lavori edilizi all'inizio dei procedimenti di cui al presente articolo.

## PARTE QUARTA

### TITOLO I: REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

#### *Art. 30 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, comprese quelle dovute all'umidità che dalle fondazioni sale ai muri sovrastanti.
4. Gli scannafossi e le opere di drenaggio coperte non potranno avere larghezza superiore a cm. 80.
5. Al momento della dismissione di impianti di distribuzione e deposito di carburanti deve essere presentato apposito progetto di smantellamento che deve contenere la proposta preventiva di piano di bonifica corredato di indagini atte a verificare la sussistenza di inquinanti.

#### *Art. 31 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 agibili 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 aerato; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di non meno di cm. 50.
4. Alle presenti disposizioni può fare eccezione la sistemazione 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 aerata che circonda 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 aerazione 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, 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 salvo che il progetto dimostri la perfetta

salubrità dei locali mediante adeguate tecniche di isolamento (scannafossi, pareti isolanti, ecc.). Si considera seminterrato l'edificio o parte di esso il cui perimetro si trovi sotto il livello del terreno circostante per più del 50% ad una profondità superiore a cm. 70.

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. 32 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. Sia nel caso di nuova edificazione che nel caso di ristrutturazione edilizia, i criteri di progettazione devono tenere conto delle indicazioni contenute nell'allegato H "Piano Energetico Ambientale Comunale" e comprendere una dettagliata relazione tecnica (come indicato dallo stesso Piano) che motivi le scelte proposte.
3. Per i nuovi edifici, per interventi di ristrutturazione e in tutti i casi in cui sia previsto il rifacimento dell'impianto elettrico, è obbligatorio predisporre apposita canalizzazione per il possibile allacciamento alla rete di fibre ottiche.
4. 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 questi edifici occorre presentare, prima dell'inizio dei lavori, la segnalazione certificata prevista dalla normativa in vigore.
5. Tutti gli impianti tecnici devono essere conformi alle vigenti normative.

#### *Art. 33 Requisiti di carattere acustico*

1. Nella progettazione e realizzazione di ambienti abitativi, così come classificati dal DPCM 5/12/97, con interventi di:
  - nuova costruzione compresi gli ampliamenti;
  - ristrutturazione edilizia limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione, e ai casi di ristrutturazione globale;
  - risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d'uso;

devono essere preventivamente valutate le caratteristiche dei materiali utilizzati in modo da avere un'adeguata protezione acustica degli ambienti dal rumore di calpestio, dal rumore prodotto da impianti o apparecchi installati nell'immobile, dai rumori provenienti da sorgenti esterne al fabbricato, dai rumori o dai suoni aerei provenienti da alloggi o unità immobiliari contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni. In ogni caso, in funzione della classificazione degli ambienti abitativi, dovranno essere rispettati i parametri di cui alla tabella B dell'allegato A del DPCM 5/12/97, fatta eccezione per i tempi di riverberazione degli edifici scolastici per i quali deve essere fatto riferimento ai limiti stabiliti dal DM 18/12/1975.

2. La classificazione degli ambienti abitativi è quella definita dal DPCM 5/12/97, e cioè:
  - Categoria A: Edifici adibiti a residenza o assimilabili
  - Categoria B: Edifici adibiti ad uffici e assimilabili
  - Categoria C: Edifici adibiti ad alberghi, pensioni e assimilabili
  - Categoria D: Edifici adibiti ad ospedali, case di cura e assimilabili
  - Categoria E: Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
  - Categoria F: Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili
  - Categoria G: Edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili.
3. Alla richiesta di permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività di cui alla Legge regionale 1/2005, inoltrate per la realizzazione di un intervento edilizio ricadente in una delle tipologie sopraelencate, deve essere allegata una dichiarazione sui requisiti acustici passivi, resa con le modalità di cui all'art. 4 della Legge 15/68 (Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà), corredata da una relazione tecnica che valuti, sulla base delle caratteristiche progettuali dell'opera, i parametri di cui alla tabella B dell'allegato A del DPCM 5/12/97 confrontandoli con i valori limite fissati dalla tabella stessa.
4. Gli uffici comunali preposti al ricevimento delle richieste e delle comunicazioni per la realizzazione delle opere e degli interventi di cui al punto a), verificano la presenza della documentazione relativa ai requisiti acustici passivi redatta nei modi previsti al punto b). Tale documentazione deve essere inviata alla Direzione Lavori Pubblici e Ambiente del Comune ai fini del rilascio del relativo nulla-osta. L'ufficio comunale competente per l'ambiente, per la valutazione delle documentazioni prodotte, può richiedere il parere tecnico del Dipartimento della Prevenzione dell'Azienda USL 7 di Siena. Il parere tecnico può essere acquisito direttamente dal soggetto titolare e prodotto contestualmente alla presentazione dei progetti e delle domande sopra elencate.
5. Terminato l'intervento edilizio, il direttore dei lavori assevera l'agibilità dell'immobile dichiarando anche il rispetto dei requisiti igienico-sanitari, compreso il rispetto dei parametri individuati nella tabella B dell'allegato A del DPCM 5/12/97; a tale scopo allega una relazione redatta e firmata da un tecnico competente in acustica.

Nell'ambito dello specifico accordo/convenzione fra Comune e Azienda USL per la verifica dell'abitabilità, sono previsti accertamenti anche strumentali sui requisiti acustici passivi degli edifici in relazione alla specifica destinazione d'uso.
6. Sono soggetti alla presentazione della documentazione di impatto acustico, secondo i criteri stabiliti dalla Delibera Regionale 788/99:
  - a) i titolari dei progetti predisposti per la realizzazione, la modifica e il potenziamento delle seguenti opere:
    - a1) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
    - a2) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al DLgs 30 aprile 1992, n. 285, e successive modificazioni;
    - a3) discoteche, sale da ballo, cinema, teatri, sale giochi e altri locali di trattenimento e svago;
    - a4) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;

- a5) impianti sportivi e ricreativi;
- a6) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
- b) i soggetti richiedenti il rilascio di:
  - b1) di concessioni edilizie permessi a costruire relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali;
  - b2) di altri provvedimenti comunali di abilitazione all'utilizzo degli immobili e delle infrastrutture di cui sopra;
  - b3) di qualunque altra licenza od autorizzazione finalizzata all'esercizio di attività negli immobili e infrastrutture di cui sopra.
- 7. Per quanto riguarda i pubblici esercizi ed i circoli privati, è sempre previsto l'obbligo di presentazione della documentazione di impatto acustico, considerato che solitamente sono presenti macchinari (impianti frigoriferi, lavastoviglie, condizionatori, autoclavi...) e impianti (televisione, impianti di diffusione musicale, videogiochi, ecc.) rumorosi, oltre alla componente antropica (vociare degli avventori) che deve essere espressamente considerata nell'ambito dell'attività come previsto dal punto 3 della Circolare Ministeriale 06/09/20044. Non trascurabile può essere inoltre la rumorosità indotta, quale l'incremento del traffico veicolare e i parcheggi.
- 8. Qualsiasi tipologia di attività industriale, artigianale, commerciale, attività di servizi e ricreative/sportive ha l'obbligo di presentazione della documentazione di impatto acustico, anche solo per la presenza di sorgenti rumorose non direttamente connesse con il ciclo produttivo (quali impianti di condizionamento, gruppi di continuità, ecc.).
- 9. E' obbligatorio produrre una Valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti, secondo i criteri stabiliti dalla Delibera Regionale n° 788/99:
  - a) scuole e asili nido;
  - b) ospedali, case di cura, case di riposo;
  - c) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
  - d) nuovi edifici residenziali (o ristrutturazioni con cambio di destinazione d'uso a residenziale) prossimi alle opere di cui al comma 6 lettere a1, a2, a6 e/o posti in classe V.
- 10. Per le infrastrutture di trasporto, la prossimità, di cui all'ultimo punto del comma precedente, va intesa per le edificazioni che ricadono nelle fasce di pertinenza acustica come definite dal DPR n.142/2004 per le strade e dal DPR n. 459/98 per le ferrovie; per gli aeroporti le edificazioni ricadenti in classe A,B,C e tutti gli edifici comunque compresi entro 200 mt. dal loro sedime e da quello di aviosuperfici ed eliporti.
- 11. La documentazione di cui ai comma 6 e 9 deve essere sottoposta a nulla-osta del competente ufficio comunale per l'ambiente.

#### **Art. 34 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 salvo quanto previsto da specifiche norme di settore.
- 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, per ciascun locale d'abitazione l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% (vedi allegato M). Tale formula non si applica nel caso in cui l'edificio antistante si sviluppi, almeno su un lato, per una ampiezza inferiore a mt. 1 rispetto alla proiezione dello stipite dell'apertura.

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. Per i locali abitabili posti al piano terra posti al confine con spazi pubblici o d'uso pubblico, dovrà essere evitata l'introspezione. A tal fine eventuali finestre poste al piano terra o rialzato dovranno avere il davanzale posto almeno a mt. 1,50 dal piano di calpestio esterno.
6. Ai fini del calcolo del rapporto di illuminazione, non potranno essere considerate le superfici delle porte di ingresso o vetrine che si affacciano direttamente su spazi pubblici o d'uso pubblico. A tal fine non sarà consentito l'arretramento degli infissi.
7. In tutti gli edifici soggetti a interventi di restauro e risanamento conservativo RRC e ristrutturazione Ria, nel caso di recupero del patrimonio edilizio storico esistente, nel rispetto dei valori storici architettonici, tipologici, distributivi e materici dove tali valori prevalgono su quelli geometrico-dimensionali prescritti per i nuovi edifici, si concede deroga ai requisiti illuminotecnici prescritti per i nuovi edifici. Tale deroga viene concessa a seguito di una adeguata analisi dell'organismo edilizio, che offra soluzioni idonee all'uso proposto e non peggiorative della situazione originaria ed asseveri che è impossibile soddisfare i requisiti prescritti ai nuovi edifici senza nuocere ai valori storici, architettonici e tipologici, distributivi e materici dell'edificio o di sue parti significative, e per i quali l'adeguamento non è compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche dell'immobile. Per tali interventi si concede deroga alla superficie finestrata apribile, inferiore ad 1/8, ma non ad 1/14 della superficie del pavimento a condizione che le finestre apribili abbiano buona illuminazione, e garantiscano buona aerazione del locale.

La deroga ai requisiti di abitabilità è dichiarata dal progettista al momento della presentazione dell'atto abilitativo alla realizzazione dell'opera ai sensi del presente articolo del RE.

#### ***Art. 35 Requisiti relativi all'aerazione***

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
3. Possono fruire di sola aerazione artificiale i locali individuati nell'articolo precedente.
4. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione 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 aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e

posizionato, dotato di una o più parti apribili.

6. Quando i bagni non sono provvisti di aperture finestrate devono essere dotati di congrui sistemi di aspirazione meccanica.
7. Anche i locali accessori devono essere progettati e realizzati in modo che l'aria viziata sia evacuata a tutela del benessere delle persone.
8. In presenza di aperture del tipo "grigliato" la superficie deve essere computata, ai fini dell'areazione ed illuminazione, al 50% dell'effettiva dimensione; il locale interessato dovrà comunque essere dotato di superficie finestrata apribile con affaccio diretto nella misura del 50% del rapporto di 1/8 di cui al punto 34.3.
9. Lo stesso rapporto del 50% vale anche per i pozzi di luce provenienti da lucernari, abbaini, ecc. o comunque aperture finestrate poste sul tetto.

#### **Art. 36 Requisiti relativi al dimensionamento**

1. L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di mt. 2,70. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a mt. 2,20. Per altezza media si intende la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza (media ponderata). Si precisa che in presenza di controsoffitto l'altezza e' la distanza tra il pavimento ed il controsoffitto medesimo.
2. Nei locali accessori di classe B (vedi art. 75) l'altezza media può essere ridotta a mt. 2,40 e comunque l'altezza minima non può essere inferiore a mt. 2.00.
3. Le pareti delimitanti locali o vani con destinazione d'uso definita e dichiarata (vani principali o accessori) possono essere realizzate anche con la tecnica del cartongesso o materiale equivalente.
4. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere inferiore a mt. 2,20. Lo spazio sottostante ai soppalchi non può essere occupato da locali di classe A; nel caso di altezza pari a mt. 2,40, può essere occupato da locali di classe B. 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.
5. La superficie del soppalco aperto su ambienti abitabili o agibili non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato; a tale conteggio può concorrere anche la superficie di eventuali locali di classe B sottostanti. Non sono ammessi soppalchi in ambienti non agibili.
6. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni di legge, così come il dimensionamento minimo dei singoli vani.
7. Negli edifici di nuova costruzione è obbligatorio che i locali adibiti a bagno degli alloggi siano disimpegnati, tramite antibagno o disimpegno, dai locali di classe A di cui all'art. 75 (con esclusione delle camere e quando questo non sia il solo presente nell'alloggio) ed è invece facoltativo in caso di edifici esistenti.
8. Nel caso di ristrutturazione o cambio di destinazione d'uso in residenziale, per opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, può essere autorizzata una soluzione diversa da quelle indicate, su parere motivato dell'ufficio competente, nella quale sia previsto un miglioramento igienico-sanitario della situazione esistente.
9. Nei locali destinati alle diverse attività non residenziali le altezze minime sono stabilite come segue:
  - a) industriale e artigianale di produzione mt. 3.00 al netto di qualunque tipo di impianto o controsoffittatura;



- b) artigianale di servizio mt. 2,70;
  - c) commerciale mt. 2,70;
  - d) turistico-ricettive mt. 2.70;
  - e) direzionali mt. 2.70;
  - f) pubbliche o di interesse pubblico mt. 3.00.
10. Le altezze minime interne potranno essere raggiunte: per i solai contro terra mediante sbassamento del pavimento per un massimo di mt. 0,40 e purché l'intervento minimo consentito sia restauro e risanamento conservativo (RRC); ai piani sottotetto mediante rialzamento della preesistente copertura per un massimo di mt. 0.40 purché l'intervento minimo consentito sia ristrutturazione edilizia (RI) e non sia superata l'altezza massima del fabbricato. Tali interventi saranno considerati onerosi con applicazione degli oneri relativi a restauro e risanamento conservativo (RRC) e alla ristrutturazione edilizia (RI).
  11. La misurazione delle altezze interne dei locali deve essere misurata tra la superficie del pavimento finito e l'intradosso del solaio soprastante o, se presente, della struttura secondaria (travicelli).
  12. Il locale soggiorno dovrà avere una superficie di almeno 14 mq.
  13. la cucina dovrà avere superficie di almeno 9 mq.
  14. Il punto cottura dovrà avere una superficie di almeno 3 mq.; questo deve essere adiacente al soggiorno e, se sprovvisto di finestra, la comunicazione deve essere assicurata da un'apertura senza infissi di almeno 4 mq.
  15. Il locale soggiorno, comprensivo del punto cottura, dovrà avere una superficie di almeno 18 mq.
  16. Nel monolocale, il quale deve avere una superficie complessiva maggiore o uguale a mq. 28,00, la monostanza la deve avere una superficie minima di mq. 21,00 (superficie minima abitabile, escluso il bagno e gli altri accessori).,
  17. I bagni dovranno avere una superficie non inferiore a mq. 2 e disposizione tale da consentire un agevole utilizzo degli impianti igienici previsti dal DM del 05/07/75.
  18. La camera singola deve avere una superficie di almeno 9 mq.; quella doppia dovrà avere una superficie di almeno 14 mq.
  19. Nessun locale di classe A (vedi art. 75) potrà avere una larghezza inferiore a 2 mt.
  20. Per le strutture ricettive e agriturismo si rimanda agli art. 73, 74 e 75 del vigente Regolamento di Igiene.

***Art. 37 Requisiti illuminotecnici – dimensionali di locali a destinazione d'uso non residenziale***

1. Tutti gli insediamenti di cui al presente articolo devono avere i requisiti generali di cui ai seguenti punti:
  - a) i locali con destinazione d'uso commerciale e/o artigianale devono avere l'altezza prevista dalla vigente normativa pari a ml. 3.00 (Dlgs 81/2008 derogabile fino a mt. 2.70 come previsto dal DM del 5/7/1975 per i locali di abitazione e successive modifiche ed integrazioni) e devono essere costruiti in modo tale da garantire una facile ed adeguata pulizia e sufficientemente ampi, cioè tali da evitare l'ingombro delle attrezzature e l'affollamento del personale;
  - b) i locali accessori (bagno, spogliatoio, corridoi, deposito ecc.) devono avere l'altezza non inferiore a ml. 2.40;

- c) gli ambienti di lavoro devono essere adibiti esclusivamente agli usi a cui sono destinati;
- d) tutte le attività commerciali (e similari) e artigianali devono essere dotate di almeno un servizio igienico ad uso esclusivo del personale addetto, accessibile direttamente dall'interno dell'esercizio e non direttamente comunicante con i locali di vendita – preparazione – lavorazione ecc.
- e) il numero dei servizi igienici di cui al precedente punto dovrà essere adeguatamente proporzionato al numero degli addetti ed in particolare uno ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti.
- f) per servizio igienico s'intende un locale composto da bagno e antibagno con superficie minima complessiva di mq. 2,5, dotato di acqua corrente, di WC e lavabo posto nell'antibagno (locale antistante il locale WC). La superficie minima del locale WC può essere di mq. 1,5.
- g) l'antibagno deve avere superficie minima di 1,00 mq. e può essere in comune tra i diversi WC.
- h) i locali adibiti ad attività lavorativa (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale o di servizio) potranno fare ricorso all'aerazione forzata.
- i) i servizi igienici – wc, le docce e gli spogliatoi privi di superficie finestrata apribile devono essere dotati di aerazione forzata.
- j) Tutti i sistemi di evacuazione fumi derivanti/prodotti dall'attività devono essere dotati, singolarmente o cumulativamente, di idonei sistemi di aspirazione canalizzati in canne fumarie aventi sbocco ad almeno 1,50 mt. sopra il colmo del tetto degli edifici circostanti, nel raggio di 10 mt.
- k) tutte le attività produttive devono essere conformi alle vigenti normative (impianto elettrico, impianto di ricambio dell'aria e/o di condizionamento, impianto di adduzione gas, impianto termoidraulico, ascensori e montacarichi, recipienti in pressione, inquinamento acustico, ecc.);
- l) le norme previste per i soppalchi aperti per uso residenziale valgono anche nel caso in cui si verifichino situazioni per usi e/o destinazioni non residenziali. La superficie del soppalco agibile non può essere comunque superiore ad 1/3 del "vano" soppalcato di riferimento;
- m) possono essere individuati locali accessori e/o di servizio ad uso dell'attività anche in altra unità immobiliare purché questo non contrasti con le normative vigenti.

#### **Art. 38 Requisiti relativi alla sicurezza**

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 mt.
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 aerati.
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. 39 Requisiti relativi all'accessibilità ed uso***

1. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter esser 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. I fabbricati devono essere adeguati secondo quanto previsto delle leggi vigenti, relativamente all'abbattimento delle barriere architettoniche.
5. 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 devono avere una larghezza tale da consentirne l'uso in condizioni di sicurezza.
6. 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.
7. Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati di uno spazio di cottura, di un bagno.
8. Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati almeno di uno spazio cottura, di un bagno e di un ripostiglio.
9. 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.
10. I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati così da consentire una razionale utilizzazione dei locali.
11. 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.
12. 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.
13. I soppalchi devono essere dotati di parapetti.
14. 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.
15. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
16. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non

costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

17. 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 e alle specifiche dell'allegato N.
18. Nelle progettazioni delle varie costruzioni dovranno essere dimostrate con appositi elaborati le soluzioni progettuali adottate o adottabili in conformità alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e alle specifiche dell'allegato N.

#### **Art. 40 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 mt. 8.00.
2. Sono considerati cortili anche gli spazi limitati da tre pareti, qualora ciascuna di esse abbia una lunghezza superiore a mt. 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: vi è inoltre consentita l'apertura dei locali accessori.
6. Chiostrine o cortili non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

#### **Art. 41 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 e nel Regolamento Comunale sulla Tutela degli Animali (approvato con Delibera del C.C. n.189 del 14/07/2009), nonché dovranno sottostare, alle leggi particolari, vigenti in materia.
2. Tali locali devono essere posti ad una distanza minima di mt. 30 dalle abitazioni.

## **TITOLO II: REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI**

#### **Art. 42 Rifornimento e risparmio idrico**

1. Per le modalità di rifornimento di acqua potabile valgono le norme dello specifico Regolamento dell'Acquedotto.

Per tutti i lavori che prevedano il rifacimento dei locali igienici, nonché per tutti i nuovi edifici è fatto obbligo dotare gli impianti igienico-sanitari di cassetta a doppio pulsante

per il risparmio idrico.

2. Al fine di favorire ed incentivare la diffusione degli impianti duali, in tutte le trasformazioni edilizie relative ad interventi di nuova edificazione di cui agli artt. 115, 129 e 131 delle NTA del RU nonché ad interventi di ristrutturazione di interi edifici, dovrà essere prevista la realizzazione di cisterne interrate per il recupero e riuso delle acque meteoriche della capacità minima di 5 metri cubi per ogni 1000 metri quadri di superficie impermeabilizzata.

Per dimostrate cause di inattuabilità tecnica, può essere autorizzata una minore capacità della cisterna o la non realizzazione della stessa.

#### ***Art. 43 Modalità di scarico delle 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.
2. Per quanto riguarda gli impianti di smaltimento reflui che recapitano fuori dalla pubblica fognatura, occorre rispettare quanto previsto dalla Del.Comitato Interministeriale del 04/02/77- allegato 5, dal Dlgs n.152/06 e dal D.P.G.R. n.46R/08.
3. Sarà necessaria una relazione geologica nei casi in cui a valle della fossa biologica sia previsto un sistema di dispersione nel terreno.

#### ***Art. 44 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 mt. 30 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. 45 Impianti di aerazione***

1. Nei casi di installazione d'impianti di aerazione 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 permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività 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. 46 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. 47 Centrali termiche, forni, canne fumarie e camini***

1. Ai fini della rispondenza degli impianti termici, oltre alla osservanza delle specifiche

norme di settore, è necessario 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 costruita con materiale impermeabile atto ad evitare macchie screpolature o distacchi di intonaco sulla parete esterna dei muri. Nel caso di combustibile solido o liquido detta canna fumaria deve essere prolungata di almeno un metro oltre il punto di uscita dal tetto. In caso di combustibile gassoso per quanto concerne il dimensionamento ed il posizionamento del comignolo/terminale di scarico si applicano le prescrizioni della norma UNI7129 valida al momento della realizzazione

2. Per gli impianti elettrici, di cucina o di riscaldamento è sufficiente un'idonea aspirazione di vapori anche a parete in maniera da non creare disturbo o disagio ai passanti e al vicinato e comunque con scarico ad altezza non inferiore ai 2,3 mt. dal piano di calpestio. Quanto sopra vale anche per i forni elettrici per la cottura della pizza quando, data la struttura dell'immobile, non sia possibile realizzare la canna fumaria (dimostrabile con idonea documentazione) dopo adeguata filtrazione.
3. Tutti i punti di cottura devono essere dotati, singolarmente o cumulativamente, di idonei sistemi di aspirazione di fumi, odori e vapori. Eventuali canalizzazioni in canne fumarie dovranno avere lo sfiato distante almeno 10 mt. dalle aperture degli edifici circostanti se poste alla stessa quota o soprastanti.
4. 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.
5. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni, canne fumarie di cucine di ristoranti, pizzerie e laboratori di gastronomia o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modalità di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.
6. Gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, nei seguenti casi:
  - a) nuove installazioni di impianti termici, anche se al servizio delle singole unità immobiliari
  - b) ristrutturazioni di impianti termici centralizzati
  - c) ristrutturazioni della totalità degli impianti termici individuali appartenenti ad uno stesso edificio, trasformazioni da impianto termico centralizzato ad impianti individuali
  - d) impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato
7. Le disposizioni del comma precedente possono non essere applicate in caso di mera sostituzione dei generatori di calore individuali o qualora si adottino generatori di calore che, per i valori di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297 e comunque nei seguenti casi:
  - a) singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali ed idonei o comunque adeguabili alla applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore;
  - b) nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di tipo

conservativo, precedentemente mai dotato di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo.

c) all'interno del centro storico quanto sopra potrà essere eseguito previo rilascio di autorizzazione paesaggistica la cui richiesta è da valutarsi singolarmente da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio.

8. limitatamente al centro storico, per i locali adibiti a preparazione e somministrazione di alimenti e bevande in cui, per motivi tecnici o di comprovata incompatibilità ambientale (opportunamente e dettagliatamente documentata e avvalorata da idonea relazione motivata a firma congiunta dei competenti uffici del Comune e dell'Azienda USL 7), non sia possibile la realizzazione di canne fumarie che sbocchino al di sopra della copertura, dovrà essere installato un sistema di depurazione a filtro con cinque livelli in sequenza che abbiano le caratteristiche minime di seguito descritte:

- Pre-filtro meccanico costituito da maglia metallica in grado di trattenere le particelle solide di granulometria più grossolana;
- sezione ionizzante in grado di caricare elettrostaticamente le particelle contenute nell'aria;
- sezione collettoria idonea a captare e raccogliere le particelle precedentemente caricate;
- post-filtro meccanico costituito anch'esso da maglia metallica per trattenere eventuali particelle solide non fermate dagli stadi precedenti;
- sezione a carboni attivi per assorbire le particelle inquinanti allo stato gassoso responsabili di odori molesti.

9. I limiti di efficienza in uscita del sistema dovranno tendere al 99% per particelle di diametro pari a 1 micron e all'85/90% per particelle di diametro pari a 0,1 micron; limiti diversi potranno essere determinati dalla competente USL in fase di esame del progetto.

Dovranno essere registrate manutenzioni trimestrali comprensive della sostituzione della sezione a carboni attivi, certificate da ditte specializzate.

Gli impianti prospicienti la pubblica via dovranno essere direzionati in modo da non arrecare molestia ai passanti.

Lo scarico in uscita del sistema dovrà essere posizionato a congrua distanza da finestre e/o affacci di terrazze e comunque in posizione tale da non creare disturbo o disagi al vicinato.

Gli impianti dovranno essere conformi alla vigente normativa sul rumore

I punti cottura che determinano emissioni di vapori o fumi devono essere dotati di idonei sistemi di aspirazione di fumi e vapori canalizzati in canne fumarie aventi sbocco ad almeno metri 1,5 sopra il colmo del tetto degli edifici distanti metri 10,00. Qualora il forno per la cottura della pizza sia elettrico e, data la struttura dell'immobile non sia possibile realizzare la canna fumaria (dimostrabile con adeguata documentazione), è consentito lo scarico terminale dei fumi a parete dopo adeguata filtrazione, in posizione da non creare disturbo o disagi ai passanti ed al vicinato, detto obbligo vale anche per le attrezzature indicate al precedente comma 2.

La presente norma integra il Regolamento di Igiene del Comune di Siena

#### **Art. 48 Volumi tecnici**

1. Si intendono per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della superficie utile

lorda (SUL) i volumi o locali 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 o non dalla sagoma dell'edificio, se inferiori a 1/12 della superficie coperta dell'immobile, sono esclusi dal calcolo della superficie utile lorda (SUL) e dal conseguente volume, come indicato dall'art. 13 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

#### ***Art. 49 Impianti di distribuzione dei carburanti***

1. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti terrà conto delle normative statali e regionali in materia nonché dei contenuti dell'art. 140 delle NTA del Regolamento Urbanistico.
2. Per lo smantellamento degli stessi si procederà in base alle normative nazionali e regionali di riferimento, all'art. 140 delle NTA del Regolamento Urbanistico e con le modalità dell'allegato O.

## **PARTE QUINTA**

### **TITOLO I: DEFINIZIONI URBANISTICHE**

#### ***Art. 50 Distanza tra fabbricati***

1. Nella realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti la distanza tra fabbricati e' pari a mt.10,00 come normato dal DM 2 aprile 1968,n.1444.

#### ***Art. 51 Indici, Grandezze e Definizioni Edilizie***

1. In relazione agli indici, grandezze e alle definizioni edilizie, si veda quanto indicato agli Artt. 11, 12, e 13 del Regolamento Urbanistico (RU)

## **PARTE SESTA**

### **TITOLO I: STRUMENTI URBANISTICI D'INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA**

#### ***Art. 52 Piani attuativi***

1. Nelle zone previste dal Regolamento Urbanistico, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di piano urbanistico attuativo, qualora ciò sia richiesto.
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, gli indici urbanistici ed edilizi, le prescrizioni riportate nei DPV e nelle schede TU, nonché le previsioni contenute nel presente regolamento.
4. Nel caso in cui, in zona agricola, siano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica,



è obbligatoria la preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo che abbia come indice urbanistico la volumetria esistente, fatti salvi gli aumenti di volume eventualmente previsti.

5. Hanno valore di Piano Attuativo, i PMAA che prevedono operazioni di recupero o di nuova edificazione pari o superiori a 1000 mq. di SUL oppure a 3000 mc.

#### *Art. 53 Progetto Unitario e progetto di Restauro*

1. Per quanto riguarda il Progetto Unitario e progetto di Restauro, si rimanda agli artt. 17 e 18 delle NTA del RU.

#### *Art. 54 Piani di lottizzazione*

1. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, all'interno dei DPV e di specifiche schede TU, 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. Per i contenuti, nonché le modalità di adozione e di approvazione dei piani di lottizzazione, si rimanda al capo IV sezione I e II della LR 1/2005.

#### *Art. 55 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 dei singoli permessi di costruire, 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, 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 ciascun permesso di costruire 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 espropiazione.
6. Il rilascio dei singoli permessi di costruire relativi 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. 56 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. 57 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, delle fibre ottiche, 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. 58 Il Piano di Recupero*

1. Per i contenuti, nonché le modalità di adozione e di approvazione dei piani di lottizzazione si rimanda al capo IV sezione I e II della LR 1/2005.
2. Il progetto di piano di recupero è costituito dagli elaborati indicati all'allegato E del presente Regolamento.

## PARTE SETTIMA: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### TITOLO I: ESECUZIONE DEI LAVORI COMUNALI

#### *Art. 59 Opere Comunali*

1. Per le opere pubbliche del Comune l'atto comunale con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata, ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, all'acquisizione dei necessari pareri e nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

### TITOLO II: DISPOSIZIONI SULL'USO DEL SUOLO

#### *Art. 60 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.
2. Ogni abbattimento di piante può essere effettuato, solo previa autorizzazione dell'autorità comunale competente, qualora si verifichino le seguenti condizioni:
  - a) piante sia vive che morte, aventi diametro del tronco superiore a 10 cm. rilevato a 1 mt. dal colletto
  - b) piante sia vive che morte, aventi diametro del tronco superiore a 25 cm. rilevato a 1 mt. dal colletto quando poste ad una distanza inferiore a mt. 3 dal limite della carreggiata di strade soggette a pubblico passaggio su iniziativa dell'ente proprietario con l'esclusione dei cipressi toscani il cui abbattimento deve comunque essere autorizzato
  - c) piante di qualunque tipo o diametro, situate all'interno di zone sottoposte a vincolo monumentale di cui al Dlgs n° 42/2004.
3. Nella richiesta di autorizzazione all'abbattimento andranno esposti i motivi per cui la si richiede ed in particolare nei seguenti casi:
  - a) manifesta pericolosità da accertare mediante apposita relazione tecnica da parte di tecnici dottori agronomi o forestali mediante il metodo VTA (Valutazione Visiva dell'Albero - Università di Karlsruhe, Germania) o analoghi sistemi d'indagine non distruttiva
  - b) epidemie diffusive irreversibili, conclamate e supportate da idonei atti degli organi competenti in materia di tutela fitosanitaria
  - c) gravi problemi dovuti alla vicinanza della pianta ad edifici e/o a manufatti in genere di primaria importanza ed inerenti la stabilità e/o il danneggiamento degli stessi.
  - d) gli interventi sulle alberature connessi agli interventi edilizi in attuazione dello strumento urbanistico generale.
4. 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 platiphyllos (tiglio)

Aesculus hippocastanus (ippocastano)

Cupressus sempervirens (cipresso)

Platanus acerifolia (platano)

Quercus (quercia)

5. Sono inoltre escluse dalla richiesta di autorizzazione, le piante (singole o in numero molto limitato) con caratteristiche infestanti o in stridente contrasto in rapporto alla flora autoctona e/o caratterizzante i siti storici, appartenenti alle seguenti specie:

Ailanthus Altissima

Robinia Pseudoacacia

Cupressus Arizzonica

Pinus Nigra

Populus Alba

Sono altresì escluse tutte le essenze arbustive (come ad esempio Laurus Nobilis, Prunus Laurocerasus, Ligustrum Volgare, ecc.) ancorchè allevate in forma arborea.

6. Sostituzione piante

- Salvo nei casi in cui vi siano dimostrati impedimenti, gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti, nelle aree di pertinenza, con altri di tipo autoctono le cui specie verranno indicate nel parere dell'Autorità competente.
- Qualora a seguito di richiesta di abbattimento di piante sia prescritta la sostituzione è necessario inviare comunicazione di inizio e fine lavori. L'avvenuta sostituzione delle piante abbattute deve essere certificata dal tecnico incaricato, contestualmente alla comunicazione di fine lavori.
- In caso di inottemperanza alle indicazioni di cui sopra, verrà applicata la sanzione prevista dal comma 13 secondo capoverso.

7. Potature

- 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 13 lettera b).
- 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 sempre vietata.
- Se le piante interessate sono del genere Platanus si richiama l'osservanza puntuale di quanto disposto dal DM 412 del 3 Settembre 1987 e del DM del 17 Aprile 1998 e sempre previo nulla osta del competente settore.

8. 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 che hanno come massimo intervento il RRC, così come individuati dal RU.

#### 9. Cantieri di varia natura

- Gli scavi in prossimità di alberi (entro 3 metri dal limite esterno del tronco) dovranno essere segnalati ai tecnici del competente Servizio all'atto della domanda di O.S.P. temporanea o mediante fax 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 mt.3 per le piante di prima e seconda grandezza e mt. 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 competente Servizio potrà rilasciare deroghe in difformità alle distanze minime sopracitate alle seguenti condizioni:

a) che detti scavi siano eseguiti a mano

b) rispetto delle radici portanti evitandone 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 competente Settore, 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.
- 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.

#### 10. 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.
- al termine dei lavori di cui al presente comma, il Tecnico responsabile dei lavori certifica la conformità delle opere e dei lavori stessi ai criteri ed alle modalità sopra indicate.

#### 11. 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

particolare 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. 6.

- 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 mt.8 a mt. 12 in funzione dello sviluppo definitivo della chioma. Le alberature dovranno rispettare un arretramento di mt. 25 dagli incroci stradali ed assicurare le esigenze dei passi carrabili; le sopraindicate distanze 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 mt. 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, ecc.) e di garantire la corretta aerazione del suolo per uno spazio minimo di mt. 1,5 x 1,5 attorno al colletto delle piante con grigliati protettivi e di garantire l'approvvigionamento idrico mediante sistema a sub irrigazione.
- Nelle aree di cantiere, la corretta esecuzione dei lavori deve contemplare la salvaguardia e l'integrità fisica delle piante presenti, del loro portamento naturale, della loro stabilità e quella delle condizioni edafiche necessarie alla loro fisiologia.
- La manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, deve orientarsi al mantenimento del patrimonio vegetale nelle migliori condizioni, garantendo in via prioritaria la sicurezza e la pulizia delle aree di fruizione pubblica e privata.
- Onde evitare la diffusione delle principali avversità, con la manutenzione devono essere messe in atto misure di tipo preventivo volte a diminuire al massimo le condizioni di stress delle piante e devono essere assicurate le misure di salvaguardia fitosanitaria disposte dagli interventi di lotta obbligatoria previsti per legge.
- In particolare la programmazione deve rendere sistematici gli interventi di gestione del verde e seguire criteri agronomici e tecniche colturali aggiornati.

## 12. Nuova edificazione

- Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dalle vigenti normative, gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde.
- 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.
- Le piante ad alto fusto da mettere a dimora non devono essere di altezza inferiore a mt. 3, devono avere diametro non inferiore a cm. 6 (rilevato ad un metro dal colletto),

presentare l'impalcatura ad una altezza non inferiore a mt. 2 da terra ed avere un apparato radicale che abbia subito almeno 3 trapianti (l'ultimo da non più di tre anni) con zolla compatta.

### 13. Progettazione

- In tutti i progetti relativi ad interventi che interessano aree con presenza arborea, dovranno essere rigorosamente rilevate le alberature esistenti ed indicate su apposita planimetria; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica.
- 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.
- 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.
- 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.
- Il Dirigente del competente Settore, sentita la Commissione comunale per il paesaggio e l'autorità comunale competente (UFFICIO AREE VERDI), potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, (sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico professionista agronomo e/o forestale) o, nel caso di giardini o edifici il cui massimo intervento è il RRC, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario.
- Quando il progetto prevede operazioni di trapianto, questo deve essere corredato da una relazione tecnica che indichi le modalità esecutive sempre a firma di un tecnico professionista agronomo e/o forestale il quale dovrà certificare anche che l'avvenuta operazione di trapianto è stata eseguita a regola d'arte.
- In tutti i progetti in cui si renda inevitabile la manomissione delle alberature è necessario richiedere l'autorizzazione del competente settore (aree verdi) che potrà essere preventivamente acquisita dal richiedente ed allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato.
- Gli interventi sul patrimonio verde devono ispirarsi alla tutela e valorizzazione sia degli elementi vegetali che del particolare ambito territoriale interessato e vanno condotti in maniera programmata, al fine garantire, nel tempo, le migliori condizioni e lo sviluppo dell'intero sistema.
- La realizzazione di nuove aree verdi deve ispirarsi ai seguenti criteri:
  - adeguata progettazione tecnica, ambientale e paesaggistica;
  - scelta prevalente di piante autoctone o naturalizzate, salvo motivate ragioni;
  - tutela della biodiversità e valorizzazione dei benefici ambientali;
  - facilità di manutenzione;
  - valorizzazione della funzione estetica del verde.
- Ogni intervento edilizio che comporti una modificazione della superficie, della geometria e/o della funzionalità del resede deve essere accompagnato dal progetto della sistemazione a verde dell'area.

### 14. Sanzioni

- L'abbattimento abusivo di alberi di cui al precedente comma 2, comporta la sanzione prevista dal Dlgs n° 42/2004 e s.m.i
- L'inottemperanza totale o parziale alla sostituzione delle piante o la non corretta messa a dimora delle stesse, comporta il pagamento, disposto con apposita Determinazione Dirigenziale, di una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore del reimpianto.
- La stessa sanzione si applica in caso di violazione delle altre disposizioni contenute nel presente articolo.
- In caso di:
  - a) danneggiamento rilevante all'apparato radicale a causa di scavi di qualunque natura effettuati non conformemente a quanto prescritto al precedente comma 8;
  - b) esecuzione di capitozzatura o potatura la cui entità e/o modalità sia assimilabile a questa, in quanto il grave danneggiamento della chioma e/o dell'apparato radicale si configura come danno irreversibile per la salute e/o la stabilità della pianta stessa, si applica il pagamento, disposto con apposita Determinazione Dirigenziale, di una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore del reimpianto e comunque non inferiore a euro 1549,370.

#### *Art. 61 Chioschi*

1. 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 Piano dei Chioschi e con le modalità di cui all'allegato G.

#### *Art. 62 Piscine*

1. La realizzazione di piscine ad uso privato è ammessa in tutto il territorio comunale in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta e salvo particolari prescrizioni del Regolamento Urbanistico. In zona agricola la piscina dovrà non eccedere le dimensioni di 150 mq. e dovrà essere collocata in posizione tale da non presentare alcuna porzione distante più di 25 mt. dai fabbricati esistenti. Non è consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10%, l'eventuale salto di quota con il piano superiore dovrà essere raccordato senza realizzare muri a vista.
2. I bordi devono essere delle dimensioni più contenute possibile; in particolare almeno tre di essi non potranno avere larghezza superiore a cm. 90 ed il quarto a cm. 210.
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. Nelle zone agricole le piscine potranno essere autorizzate valutando la collocazione rispetto al contesto in cui dovranno essere inserite, i movimenti di terra necessari e le opere connesse quali sistemazioni esterne, percorsi, pavimentazioni, illuminazione e quant'altro necessario.
5. Il rivestimento interno della vasca dovrà essere di un colore che non contrasti con il colore dominante e circostante, sia che si tratti di realizzazione in materiale plastico o vernici o rivestimento in ceramica.
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.

7. La realizzazione di vasche di accumulo di acque (fontoni o invasi artificiali) per l'irrigazione di superficie superiore a 200 mq è subordinata alla presentazione di Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale che ne dimostri la necessità per finalità colturali. La collocazione dei fontoni di qualunque dimensione deve essere coerente con l'efficiente captazione e con le zone di utilizzo delle acque.
8. Per quanto riguarda il dimensionamento delle piscine pubbliche o private d'uso pubblico è necessario fare riferimento alla normativa di settore.
9. Quando la realizzazione di piscine private è limitata ad una sola per nucleo insediativo dal vigente Regolamento Urbanistico, il richiedente deve allegare al progetto una liberatoria degli altri eventuali proprietari della pertinenza del BSA in cui, assentendo alla realizzazione della piscina, rinunciano contestualmente a realizzarne altre all'interno della perimetrazione della stessa pertinenza.

#### **Art. 63 Parcheggi**

1. Nella progettazione e nella realizzazione delle aree a parcheggio, sia pubbliche che private, dovranno essere adottati i 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.
2. In generale, in tutti quei casi ove la realizzazione dei parcheggi sia obbligatoria per legge o per disposizioni del RU, i parcheggi dovranno avere i seguenti requisiti prestazionali:
  - a) qualora i parcheggi obbligatori siano previsti in termini di superficie minima questi dovranno contenere un numero minimo di posti auto uguale o superiore a quello determinato dalla seguente formula:  $\text{mq di parcheggio da realizzare} / \text{mq } 25 = n^{\circ}$  minimo posti auto e comunque con dimensioni non inferiori a quelle previste dal Codice della Strada e dai successivi commi. I relativi progetti dovranno dimostrare il suddetto  $n^{\circ}$  minimo rappresentando gli stalli e le corsie di manovra secondo quanto previsto nei successivi punti;
  - b) quando le auto sono disposte a 90° rispetto alla corsia di manovra gli stalli dovranno avere le dimensioni minime di mt. 2,5 x mt. 5,00 e la corsia di manovra una larghezza di mt. 5,00
  - c) quando le auto sono disposte in fila lungo la corsia di manovra gli stalli dovranno avere una dimensione minima di mt. 2,00 x 5,00 e la corsia di manovra una larghezza di mt. 3,00 se a senso unico e mt. 5 se a doppio senso;
  - d) quando le auto sono disposte a 45° rispetto alla corsia di manovra gli stalli dovranno avere dimensioni minime di mt. 2,50 x mt. 5,00 e la corsia di manovra una larghezza di mt. 4 se a senso unico e 5 se a doppio senso;
  - e) ogni 40 (quaranta) posti auto dovrà essere previsto un posto auto dimensionato per disabili e comunque dovrà sempre essere previsto un posto auto dimensionato per disabili anche in caso di posti auto inferiori a 40.

- f) per le nuove costruzioni, quando il posto auto è previsto all'interno di un box o in stalli chiusi su tre lati questi dovranno avere le dimensioni minime di mt. 3,00 x mt. 5,00. Per gli edifici esistenti le dimensioni minime saranno di mt. 2,50 x mt. 5,00.
  - g) le dotazioni obbligatorie di parcheggi per la sosta stanziale, devono essere individuate su aree private all'interno del perimetro di RU relativo all'edificio cui sono destinate.
  - h) i parcheggi per la sosta di relazione, per i quali deve essere sempre garantito l'uso pubblico, devono essere realizzati in aree private e sono reperiti all'interno degli edifici e/o nelle aree di pertinenza degli stessi. Possono altresì essere realizzati in altre aree o edifici ad una distanza idonea a garantire un collegamento pedonale dedicato con l'edificio stesso. I parcheggi così individuati saranno legati all'unità immobiliare oggetto dell'intervento con la sottoscrizione, da parte del proprietario dell'unità immobiliare/locale, di un atto unilaterale d'obbligo;
- 3. Per gli edifici a destinazione commerciale, i parcheggi di cui alla lettera a) dell'art. 40 comma 1 del RU, sono maggiorati del 10% per la sosta temporanea dei mezzi per la movimentazione delle merci.
  - 4. Nell'ambito del territorio comunale il numero di posti auto coperti approvati come tali nel progetto originario, e/o successive varianti, non può essere ridotto, analogamente non possono essere ridotti i posti auto scoperti a servizio delle unità immobiliari se non dimostrando il rispetto di tutti gli standard a parcheggio previsti per legge e dal vigente strumento urbanistico per l'intero edificio stanti le attuali destinazioni.
  - 5. Nel calcolo delle superfici a parcheggio di cui all'art. 40 delle NTA del RU, sono da escludersi quelli realizzati o da realizzare in base all'art. 9 della L. 122/89.

#### ***Art. 64 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 carrabili 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 interrato, da posizionare nelle aree di pertinenza degli edifici, per la raccolta di acque meteoriche utili per l'innaffiamento del giardino e del resede.
- 5. I muri a retta in cemento armato con altezza superiore a mt. 0,50 dovranno essere rivestiti in laterizio, pietra, o materiali analoghi.
- 6. Nelle aree agricole l'illuminazione degli spazi aperti privati deve avvenire attraverso corpi illuminanti ad incasso o a scomparsa. Sono vietate lampade a stelo di altezza superiore ai 70 cm.

#### ***Art. 65 Passi carrabili***

- 1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
- 2. Ove la costruzione fronteggi più strade di uso pubblico, l'accesso è consentito da

quello di minor traffico.

3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità.
5. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 2,50 mt. e non deve essere superiore a 6,00 mt. per nuove costruzioni poste all'interno di zone residenziali.
6. Nella realizzazione di passi ed accessi carrabili deve essere mantenuta la continuità dell'eventuale marciapiede e deve essere garantita la sicurezza al traffico pedonale e veicolare.

#### **Art. 66 Recinzioni**

1. Nelle aree non agricole, 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 se schermata con siepe;
  - 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 previste dalle vigenti leggi. 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 comunque coerente con le caratteristiche del contesto.
4. Nell'ambito dei piani attuativi le eventuali recinzioni dovranno essere esemplificate e diverranno elemento a cui riferirsi per la loro realizzazione.
5. Nelle aree agricole le recinzioni dei fondi dovranno essere motivate da esigenze di salvaguardia delle colture o allevamenti in atto o in progetto; di norma dovranno essere di tipo tradizionale a staccionata o in pali di castagno e rete ed essere posizionate in modo da seguire elementi morfologici e naturali del terreno e possibilmente schermate da essenze quali biancospino, rovo, ginestra, ecc., salvo quanto previsto dall'art. 85 delle NTA del RU.
6. Nelle aree agricole le recinzioni attorno agli edifici sono consentite solo se coincidenti o all'interno della pertinenza catastale, e realizzate preferibilmente con siepi di essenze autoctone e/o staccionate in legno oppure in muratura di pietra e calce, in laterizio, intonacate o meno a seconda delle caratteristiche del contesto.

#### **Art. 67 Manufatti accessori**

1. Non hanno rilevanza urbanistico-edilizia i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo. I ripostigli per attrezzi dovranno essere realizzati in legno o comunque con materiali decorosi e non superare le dimensioni in pianta di mt 2 x 2 e altezza alla gronda di mt. 2 e non potranno essere in numero superiore ad uno per ogni proprietà.

### **TITOLO III: DISPOSIZIONI VARIE**

#### ***Art. 68 Disposizioni per la toponomastica e l'aggiornamento cartografico***

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 la 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, a lavori ultimati, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere l'indicazione del numero civico ed eventualmente i criteri per quella interna da effettuarsi a cura del proprietario stesso. Il nuovo numero civico ed eventuale numero interno dovrà essere riportato nel certificato di agibilità depositato presso il Comune e comunque nella comunicazione di fine lavori.
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. Per tutti gli interventi di nuova edificazione o ampliamento di strade e/o edifici, al momento del ritiro del permesso di costruire o della Segnalazione certificata di inizio attività, è fatto obbligo di consegnare la prescritta documentazione dalle istruzioni tecniche di cui all'Allegato C.
9. Le richieste di attribuzione del numero civico e/o dei numeri interni dovranno essere presentate congiuntamente mediante modello predisposto dell'Ufficio Toponomastica.

#### ***Art. 69 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. 5 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 si deve procedere 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 agli artt. 22 e 23 del presente Regolamento.

#### *Art. 70 Aggetti dei fabbricati*

1. Sui prospetti prospicienti strade o piazze pubbliche o di pubblico transito, gli aggetti devono 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) le nuove terrazze o balconi potranno essere realizzate solo se per forma e dimensione ritenute idonee e in sintonia con le facciate esistenti.
  - d) 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 mt. 2,50;
2. Negli edifici dove siano presenti buche pontairole, 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. 71 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.
2. Le tende devono essere di aspetto compatibile con l'estetica dell'edificio e dei luoghi e, quando vengono installate sulla facciata di un edificio condominiale, più simili possibile, per forme e colori, a quelle già eventualmente esistenti. In caso di contemporanea installazione di più tende sullo stesso edificio, queste dovranno essere il più possibile uguali.

#### *Art. 72 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 previsto dal precedente comma.
3. Le insegne di esercizio possono essere installate solo all'interno delle aperture dei fabbricati.
4. 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.
5. Nella progettazione di fabbricati destinati ad attrezzature commerciali, industriali, artigianali, o alberghiere dovranno prevedersi le eventuali future sistemazioni delle insegne.

#### *Art. 73 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 più livelli di una stessa unità immobiliare senza possedere funzione di collegamento esterno.

#### *Art. 74 Sottotetto*

1. Per sottotetto si intende il piano di un edificio compreso tra l'ultimo solaio orizzontale e la falda del tetto. La superficie dello stesso viene computata ai fini urbanistici secondo quanto indicato dall'art. 13 delle NTA del RU.

Il recupero abitativo dei sottotetti di cui alla LR 5/2010 ancorché senza opere non è consentito negli edifici dove l'intervento massimo ammesso è il Restauro e il Risanamento Conservativo (RRC); lo stesso intervento è da considerarsi oneroso.

#### *Art. 75 Addizioni in deroga agli indici di fabbricabilità*

1. Ai fini della applicazione dell'art. 79, comma 2, lettera d), punto 3) LR 1/05 in merito alle addizioni anche in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, dovranno essere rispettati i seguenti criteri:
  - a) i servizi igienici (bagno + antibagno) e i volumi tecnici dovranno avere superficie inferiore a mq. 2,50.
  - b) le autorimesse pertinenziali all'interno della perimetrazione dei centri urbani dovranno avere altezze utili inferiori a mt. 2,70 e non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legate da vincolo pertinenziale.
  - c) Le deroghe di cui sopra riguardano solo gli edifici residenziali esistenti.
2. Come norma di indirizzo per la Commissione Comunale di Paesaggio e come regola per il buon costruire, ai fini dell'applicazione dell'art. 9 della L. 122/89, i progetti di garages interrati, per quanto riguarda le opere esterne dovranno, di norma, possedere i seguenti requisiti:
  - a) la pendenza della rampa non potrà superare il 20%;
  - b) la larghezza della rampa non potrà superare mt. 3,00;
  - c) lo sviluppo in pianta della rampa non potrà superare mt 10.00;
  - d) ogni garage dovrà avere una sola apertura di ingresso-uscita e non sono consentiti infissi vetrati. Ai fini dell'areazione e dell'illuminazione, l'infisso potrà essere provvisto di una o due aperture con superficie complessiva non superiore a mq. 1;
  - e) sulla copertura dovrà essere mantenuto terreno con profondità minima non inferiore a mt. 0.50.
3. Alla fine dei lavori, il proprietario deve presentare atto notarile dal quale risulti che ogni singolo parcheggio, realizzato ai sensi della L. 122/89, è vincolato ad una specifica

unità immobiliare e che questo non può essere ceduto separatamente dall'unità immobiliare alla quale è legato da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione separata sono nulli.

4. Anche al di fuori delle zone a vincolo ambientale, ai fini del rispetto del rapporto di pertinenzialità imposto dalla legge, la dimensione del bene accessorio (garage) dovrà essere ragionevolmente commisurata alla potenziale ricettività abitativa del bene principale (unità immobiliare). La sua superficie utile non potrà comunque superare quella dell'unità immobiliare di cui è pertinenza;
5. Al momento della presentazione della SCIA, per la realizzazione delle autorimesse in base all'art. 9 L. 122/89, ci deve essere coincidenza tra la proprietà del terreno o dell'edificio in cui si intende costruire il garage e l'immobile di cui questo sarà pertinenza.

#### *Art. 76 Definizioni ai sensi delle norme igienico-sanitarie*

1. Ai fini dell'applicazione degli indirizzi tecnico-igienico-sanitari, si definiscono:
  - a) locali abitabili (Classe A): quelli in cui si svolge la vita, la presenza e l'attività domestica e di alloggio delle persone, di seguito elencati:
    - soggiorno
    - pranzo
    - cucina
    - camera
    - studio
    - angolo cottura
    - locali per attività ludiche, ricreative, sportive, di intrattenimento e di relax, adibiti alla somministrazione e ristorazione, a servizio dei clienti della struttura ricettiva
    - locali di ricevimento e di accoglienza
  - b) locali accessori (classe B): quelli in cui la presenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definite operazioni, di seguito elencati:
    - bagno e antibagno
    - ingresso
    - disimpegno e ripostiglio
    - corridoio
    - lavanderia privata
    - guardaroba
    - scala
    - cantina
    - garage
2. Si definisce altresì:
  - a) Civile abitazione - unità abitativa composta almeno dai seguenti vani abitabili ed accessori:
    - soggiorno
    - cucina o in alternativa punto cottura ampiamente comunicante con il soggiorno, se

privo di finestra

- camera

- bagno completo di tutti gli impianti igienici di cui al DM del 05/07/75

b) Monostanza – civile abitazione per una o due persone così come definita dall'art. 3 del DM del 05/07/75

#### *Art. 77 Verifiche ambientali*

1. Prima della richiesta di un titolo edilizio per nuova edificazione o cambio d'uso dovranno essere effettuate le verifiche di cui all'art.173 delle NTA del RU.

#### *Art. 78 Terre e rocce da scavo*

1. Qualunque movimento terra che comporti scavo e/o riporto di terre e/o rocce vergini dovrà essere appositamente autorizzato secondo quanto prescritto dall'art.174 delle NTA del RU.

#### *Art. 79 Le aree a vincolo idrogeologico*

2. Per gli interventi nelle aree soggette a vincolo idrogeologico è necessario il rilascio dell'autorizzazione comunale di cui all'art. 175 delle NTA del RU.

#### *Art. 80 Escavazione di pozzi di captazione falde sotterranee per qualsiasi uso*

1. Al termine della realizzazione dell'opera dovrà essere data comunicazione di fine lavori all'Amministrazione Comunale – Direzione Urbanistica entro 60 giorni, secondo quanto previsto dall'art. 165 delle NTA.

#### *Art. 81 Compatibilità delle opere di scavo con la tutela delle aree archeologiche*

1. Per gli interventi su edifici ricadenti in aree di interesse archeologico si rimanda all'art.176 delle NTA del RU.
2. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, ad eccezione degli interventi che non comportino azioni di escavazione del terreno, sono subordinate al preventivo nulla-osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica della Toscana secondo quanto prescritto dall'art. 176 delle NTA del RU.

#### *Art. 82 Consulta Edilizia Cittadina*

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli Organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge o di natura sovraordinata ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.
2. Con il compito di affiancare l'Amministrazione Comunale nelle attività di aggiornamento e di interpretazione nonché il compito di proporre soluzioni innovative di ordine organizzative e procedurali di cui al comma precedente, viene istituito entro 180 gg. dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, la Consulta Edilizia Cittadina. La Consulta è composta da un tecnico della Direzione competente, da un esperto di legislazione edilizia ed urbanistica nominato dall'Amministrazione Comunale e da un rappresentante per ognuno dei seguenti ordini professionali: architetti, ingegneri, periti edili, geologi, agronomi. Questi verranno scelti sulla base di una terna proposta dagli ordini stessi e nominati dall'Amministrazione Comunale. La



Consulta resta in carica per il periodo del mandato del Sindaco.

3. Della Consulta fa parte l'esperto in materia di superamento delle barriere architettoniche di cui al precedente art. 3.
4. Entro il 30 giugno di ogni anno la Consulta presenta al Sindaco un rapporto relativo allo stato di attuazione degli indirizzi di politica edilizia ed urbanistica, ai problemi emersi nell'applicazione delle determinazioni comunali, alle proposte per il miglioramento degli esistenti atti di pianificazione e normazione.
5. Allo scopo di favorire la chiara ed uniforme applicazione del Regolamento edilizio, la Consulta cura tra l'altro la raccolta sistematica delle circolari emanate dagli organi comunali nelle corrispondenti materie.
6. Alle circolari di cui al precedente comma verrà data la necessaria pubblicità e l'Amministrazione potrà incaricare gli organismi di categoria della loro divulgazione.
7. I dirigenti degli uffici urbanistici ed edilizi dell'Amministrazione comunale, la Commissione per il Paesaggio, il Collegio, gli Ordini, i Collegi e le Associazioni di Categoria, segnalano all'Osservatorio i problemi giuridici e tecnici di carattere generale inerenti l'applicazione del presente Regolamento.
8. La Consulta si riunisce su convocazione del Sindaco e comunque una volta all'anno per la stesura del rapporto di cui al precedente comma 4.

#### *Art. 83 Prescrizioni sui nuovi impianti di illuminazione pubblica*

1. Nelle zone residenziali, commerciali, artigianali e industriali, gli impianti di illuminazione pubblica, anche eseguiti nell'ambito di altre opere di urbanizzazione, salvo particolari esigenze di arredo urbano da concordare con l'Amministrazione Comunale, devono attenersi alle seguenti linee guida:
  - a) devono essere realizzati su suolo pubblico ed essere distinti da altri impianti destinati:
    - all'illuminazione di resedi di edifici (anche se soggetti al pubblico passaggio) o pertinenti ad immobili di uso pubblico;
    - all'alimentazione elettrica di infrastrutture diverse dalla pubblica illuminazione (impianti di sollevamento delle acque, irrigazione, sorveglianza, scale mobili, ecc.).
  - b) devono prevedere:
    - pozzetti di ispezione con chiusini in ghisa anche se posati in aree verdi, in corrispondenza delle diramazioni delle linee e dei punti luce;
    - la separazione e la distribuzione alternata dei carichi elettrici su più linee singolarmente sezionabili e protette;
    - pali di sostegno zincati dritti con fascia bitumata termo restringente al piede, allineati col filo dei fabbricati e comunque protetti da urti accidentali nelle zone soggette a traffico veicolare e di parcheggio;
    - di altezza e disposizione risultante da apposito progetto illuminotecnico che tenga conto anche del successivo sviluppo di eventuale vegetazione di arredo urbano;
    - apparecchi illuminanti ed esecuzione dei collegamenti elettrici in classe 2 di isolamento;
    - apparecchi illuminanti tipo cut-off conformi alle normative regionali contro l'inquinamento luminoso;
    - apparecchi illuminanti e lampade di tipologia analoga a quelle esistenti nelle zone

limitrofe (fatto salvo il caso di interventi che, a seguito di appositi studi, consentano l'utilizzazione di nuove tecnologie finalizzate al risparmio energetico quali proiettori a LED, ecc);

- sistemi di regolazione e attenuazione del flusso luminoso centralizzati al quadro o sul singolo punto luce.

2. Il progetto per la realizzazione degli impianti di pubblica illuminazione, all'interno delle opere di urbanizzazione, preliminarmente al rilascio/deposito del titolo abilitativo, deve acquisire il parere del gestore del servizio di illuminazione pubblica, sulla base dei seguenti elementi:
  - a) relazione descrittiva dell'intervento, modalità di posa dei corrugati e di realizzazione di pozzetti e basamenti ed opere edili, tipologia dei corpi illuminanti e sostegni;
  - b) planimetria in scala adeguata che identifica le aree pubbliche oggetto dell'intervento, la posizione dei punti luce, il percorso dei corrugati, la posizione di pozzetti di ispezione, dei quadri di manovra, dei punti di fornitura dell'energia elettrica o di collegamento ad impianti di pubblica illuminazione esistenti.
3. Qual'ora gli interventi edilizi di nuova realizzazione o di ristrutturazione dell'esistente (rifacimenti di coperture, facciate o recinzioni e simili) necessitino della modifica degli impianti di illuminazione pubblica esistenti, tali interventi devono essere preventivamente concordati col gestore dei servizi, il quale definirà quali interventi di tipo edile o elettrico si rendano necessari per la predisposizione delle infrastrutture e con quali modalità possano essere eseguiti direttamente dal titolare della pratica edilizia ed eventualmente addebitando i costi di lavorazioni di esclusiva pertinenza del gestore.
4. Qual'ora i punti luce restino chiusi dentro un'area di cantiere, il titolare della pratica edilizia, deve comunque garantire, con apposito impianto, l'illuminazione delle aree pubbliche per tutto il periodo di disattivazione dei corpi illuminanti dell'impianto di pubblica illuminazione esistente.
5. Prima dell'inizio dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo o il progettista/DL, per suo conto, deve trasmettere al gestore del servizio illuminazione pubblica:
  - a) il progetto esecutivo elettrotecnico
  - b) il progetto illuminotecnico
  - c) la certificazione statica dei plinti di sostegno
  - d) la planimetria esecutiva con elencazione dei materiali caratterizzanti l'impianto se diversi o precedentemente non specificati (marca, modello dei corpi illuminanti e dei componenti di accensione e regolazione del flusso luminoso)
  - e) il nominativo del referente del cantiere per la parte relativa alla realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione
  - f) il nominativo dell'impresa a cui sono affidati i lavori elettrici.
6. Al termine dei lavori il titolare dell'atto abilitativo o il progettista/DL, per suo conto, trasmette al gestore il servizio illuminazione pubblica:
  - a) dichiarazione di conformità o di rispondenza alla regola d'arte da parte dell'impresa installatrice degli impianti elettrici con i relativi allegati (copia del certificato della CCIAA, relazione da cui sia possibile individuare quantità e tipologia dei materiali impiegati, quadri e componenti, linee elettriche, sostegni, corpi illuminanti, componenti di accensione e illuminazione, lampade, impianto di terra ove necessario)

- b) progetto esecutivo aggiornato (se variato in corso d'opera)
- c) progetto esecutivo elettronico (se variato in corso d'opera)
- d) il progetto illuminotecnico (se variato in corso d'opera)
- e) documentazione relativa alla pratica USL/ISPESL, dove necessaria
- f) estremi contrattuali della fornitura elettrica attiva
- g) la planimetria dell'eseguito in formato .dwg georeferenziata.

## **TITOLO IV: SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI**

### ***Art. 84 Sanzioni***

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

### ***Art. 85 Entrata in vigore del Regolamento Edilizio***

1. 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.



### **ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

#### A1: Elenco dei documenti

- Domanda di permesso di costruire
- 4 copie elaborati grafici (stato attuale, modificato, sovrapposto)
- 4 copie prospetti (scala 1:100)
- 4 copie Relazione Tecnica illustrativa
- Estratto di mappa o planimetria (scala 1:2000)
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare interessata
- Visura catastale
- Dichiarazione dei vincoli esistenti nell'area
- Dichiarazione eventuali istanze di Sanatoria presentate
- Dichiarazione sugli scarichi fognari
- Dichiarazione sui materiali di risulta
- Indicazione sigla del RU e del relativo articolo di riferimento delle Norme Tecniche
- Dichiarazione sulla Legge 64/74 e successive modifiche ed integrazioni

#### SECONDO LA NATURA DELL'INTERVENTO:

- Conteggio volumi e superfici
- Calcolo degli oneri
- Perizia Giurata
- 4 copie sezioni quotate
- 4 copie documentazione fotografica
- 4 copie tavola delle sistemazioni esterne
- Dichiarazione sulla verifica delle norme igienico-sanitarie dei locali
- Nulla Osta Vincolo Idrogeologico, ai sensi del Regolamento Comunale sul V.I.
- Nulla Osta relativo alle terre e rocce da scavo
- Parere del Bacino Regionale Ombrone, nei casi previsti dalle Norme di Piano
- Piano Quotato del terreno
- Piante quotate con distanze da confini e fabbricati
- Progetto impianto termico e risparmio energetico
- Relazione Geologica e Geotecnica (1 copia cartacea ed 1 copia in formato pdf)
- Relazione sul superamento delle barriere architettoniche
- 2 copie schema fognario (per parere Ente gestore)
- 2 copie schema idrico (per parere Ente gestore)
- 2 copie schema fognario (per parere U.O. Ambiente, Servizi Idrici relativo ad impianti posti a distanza superiore ai 300 mt. dal collettore fognario principale)

- Verifica standard parcheggi secondo quanto indicato dal RU
- Progetto e dichiarazione ai sensi della Legge n° 64 del 02/02/1974 e successive modifiche ed integrazioni
- Altri ed eventuali (secondo la natura dell'intervento)

## A2: Contenuti

1. Stralcio del foglio catastale, rilasciato dall'ufficio tecnico erariale.
2. Stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti;
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
7. Relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche costruttive dell'opera progettata, e delle finiture.
8. 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.
9. 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.
10. Sempre per le attività produttive, vanno specificate le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento.  
  
Per le opere e le attività produttive di cui all'art. 33 commi 6, 7 e 8 dovrà essere presentata la Valutazione di Impatto Acustico ai sensi della L. 447/95 e della LR n. 89/98 e successive modificazioni.  
  
Per gli insediamenti di cui all'art. 33 comma 9 dovrà essere presentata la Valutazione previsionale del clima acustico ai sensi della L. 447/95 e della LR n. 89/98 e successive modificazioni.
11. 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.
12. Sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che per gli edifici destinati esclusivamente ad attività turistiche, alberghiere, commerciali o direzionali occorre il computo metrico estimativo giurato.

13. Alla relazione devono essere allegate le tabelle indicanti:
- a) superficie catastale di intervento;
  - b) St (superficie territoriale) della/e zone dello strumento urbanistico, nella quale ricade il lotto di intervento;
  - c) SUL (superficie utile lorda) e volume totale specificando le singole destinazioni;
  - d) SC (superficie coperta);
  - e) distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
  - f) altezza dei fronti e altezza massima dell'edificio;
  - g) indice di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
  - h) superficie delle aree destinate a parcheggi, distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici;
  - i) superficie delle aree destinate a verde, suddivise in: verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria;
  - j) superficie delle aree destinate alla viabilità;
  - k) superficie delle aree destinate alla urbanizzazione secondaria;
  - l) superficie delle abitazioni;
  - m) altezza virtuale e altezza nei locali abitabili dei relativi accessori, (solo nel caso di edilizia agevolata);
  - n) abitanti e addetti teorici.
14. 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.).
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. 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.

20. 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.
21. 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.
22. Nelle sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno oltre i confini dell'area per un'estensione a monte e a valle di mt. 5, o fino a raggiungere eventuali strade di delimitazione.
23. Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano di campagna, ante e post operam, devono essere riferite a capisaldi certi ed individuabili per gli adempimenti previsti dall' art. 16 del presente Regolamento.
24. 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.
25. 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.
26. 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.
27. 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.
28. 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.
29. Documentazione tecnica inerente l'impianto termico da redigersi in conformità alle disposizioni vigenti, firmata, oltre che dal committente anche dal progettista (ingegnere o altro progettista abilitato).
30. Documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio da redigersi in conformità alle disposizioni vigenti. Tale documentazione deve essere firmata da committente e dal progettista dell'edificio.
31. Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza dell'isolamento acustico ai requisiti previsti dal presente Regolamento, e dalla normativa vigente in materia.
32. 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.
33. 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.



34. Nonché l'aggiunta dell'eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti relativi all'edilizia speciale o all'edilizia pubblica.
35. Relazione geologica e geotecnica ed eventuali allegati cartografici firmati da un tecnico laureato abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.
36. 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 RU.
37. Gli elaborati previsti dai precedenti comma, dal 23 al 27, in relazione alla tipologia di costruzione, possono essere depositati prima del rilascio del permessi di costruire, previa dichiarazione di impegno del progettista.

### **ELABORATI RICHIESTI PER LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)**

Elenco dei documenti:

1. Comunicazione del Proprietario
2. Relazione Tecnica Asseverata contenente:
  - a) Descrizione dei lavori da eseguire, dei materiali utilizzati e loro modalità di impiego
  - b) Dichiarazione che le opere da eseguire:
    - sono conformi allo strumento urbanistico ed al Regolamento Edilizio vigenti
    - rispettano le norme di sicurezza
    - rispettano le norme igienico-sanitariee che inoltre:
  - c) Indicazione degli eventuali vincoli esistenti sull'area o sull'immobile
  - d) Indicazione della sigla di RU e dell'articolo di riferimento delle NTA.
  - e) Dichiarazione del tipo di intervento massimo previsto dal RU sull'immobile
  - f) Dichiarazione sull'obbligo di deposito del progetto ai sensi della Legge 64/74 e successive modifiche ed integrazioni

se il massimo intervento consentito è l'RRC:

- g) Relazione che documenti il rispetto delle originali caratteristiche costruttive e tipologiche, valutando i seguenti elementi:
    - analisi storico-critica dell'immobile
    - l'individuazione della natura degli elementi costitutivi 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
3. Dichiarazione di accettazione della Direzione dei Lavori
4. 2 copie del progetto - attuale, modificato, sovrapposto (3 copie in caso di SCIA Ambientale)
5. Planimetria ubicativa (scala 1:2000 o comunque appropriata)
6. Planimetria catastale dell'unità immobiliare interessata
7. Visura catastale
8. Dichiarazione che le opere non sono ricadenti nell'ambito di applicazione del Dlgs Dlgs 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni

oppure:

che ricadendo le opere nell'ambito di applicazione del Dlgs 81/2008 e successive

modifiche ed integrazioni verrà comunicata al Comune l'avvenuta trasmissione all'AUSL della notifica preliminare

9. Dichiarazione sulla verifica delle norme igienico-sanitarie dei locali
10. Dichiarazione sui materiali di risulta
11. Dichiarazione sugli scarichi fognari
12. Dichiarazione eventuali istanze di Sanatoria presentate e conformità dell'unità immobiliare
13. Eventuale documentazione fotografica
14. Ricevuta di versamento postale per diritti di segreteria

#### SECONDO LA NATURA DELL'INTERVENTO:

- Estratto di Mappa Catastale o planimetria (scala 1:2000)
- Conteggio volumi e superfici
- Calcolo degli oneri
- Perizia Giurata Computo metrico estimativo
- Progetto impianto termico e risparmio energetico
- Relazione sul superamento delle barriere architettoniche
- 2 copie schema fognario (per parere Ente gestore)
- 2 copie schema idrico (per parere Ente gestore)
- 2 copie schema fognario (per parere U.O. Servizi Idrici relativo ad impianti posti a distanza superiore ai 300 mt. dal collettore fognario principale)
- Verifica standards parcheggi secondo quanto indicato dal RU
- Progetto e dichiarazione ai sensi della Legge n° 64 del 02/02/1974 e successive modifiche ed integrazioni
- Nulla Osta relativo alle terre e rocce da scavo
- Verifica inquinamento acustico
- Altri ed eventuali (secondo la natura dell'intervento)

#### INOLTRE, SE INTERVENTO AI SENSI DELL'ART. 79 COMMA 4 DELLA LR 1/2005:

- Tavola delle sistemazioni esterne (3 copie)
- Relazione paesaggistica
- Piano del Colore
- Relazione Geologica e Geotecnica (vedi casi di esclusione - 1 copia cartacea ed 1 copia in formato pdf)
- Nulla Osta Vincolo Idrogeologico, ai sensi del Regolamento Comunale sul V.I.
- Parere del Bacino Regionale Ombrone, nei casi previsti dalle Norme di Piano
- Piante quotate con distanze da confini e fabbricati
- Altri ed eventuali (secondo la natura dell'intervento)

#### CASI DI ESCLUSIONE DI RICHIESTA DELLA RELAZIONE GEOLOGICA E

## GEOTECNICA:

1. interventi che non determinano un incremento di carico significativo sulle fondazioni o un cambio di tipologia di fondazioni, ovvero siano relativi ad opere di limitata importanza statica.
2. interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, purché non compromettano la sicurezza statica della costruzione, ovvero non riguardino le strutture portanti e sempre che non alterino l'entità e la distribuzione dei carichi (es. consolidamenti con micropali, sottofondazioni).
3. strutture di modesta importanza e di limitata altezza, non stabilmente fissate al suolo
4. piccole aperture nei solai che non interessino le strutture principali
5. consolidamenti del terreno mediante iniezioni di resine o altre tecniche simili
6. pannelli solari e/o fotovoltaici di piccole dimensioni (considerando l'impianto complessivo) installati a terra, salvo in condizioni geologico-tecniche sfavorevoli di pericolosità elevata o molto elevata (PIE, PIME, PFE, PFME), così definite dagli strumenti di pianificazione territoriale
7. piccole costruzioni da orto, giardino o terrazzo, destinate ad uso ripostigli, rimesse, ricovero animali, prefabbricate o no e con copertura leggera, salvo in condizioni geologico-tecniche sfavorevoli di pericolosità elevata o molto elevata (PIE, PIME, PFE, PFME), così definite dagli strumenti di pianificazione territoriale
8. opere di sostegno dei terreni di tipo semplice, a gravità o in calcestruzzo armato a mensola, inferiori ad 1.5 m di altezza, salvo in condizioni di pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME) e senza movimenti terra connessi di volume maggiore a 10 mc e/o di altezza massima inferiore a 2 m dal piano di campagna.
9. piscine completamente interrate, con altezza inferiore a 2 m, salvo in condizioni geologico-tecniche sfavorevoli di pericolosità elevata o molto elevata (PIE, PIME, PFE, PFME), così definite dagli strumenti di pianificazione territoriale
10. locali tecnologici e serbatoi di volume inferiore a 30 mc. Se il locale è in parte interrato, il volume è computato al 50%.
11. per tratti di viabilità (carrabile, pedonale e ciclabile) da valutare a seconda delle condizioni di pericolosità presenti e dei movimenti terra previsti.
12. scannafossi

### **INSERIMENTO CARTOGRAFICO PER AGGIORNAMENTO MAPPE**

La finalità di tale inserimento, indispensabile prima del ritiro del permesso di costruire, è la possibilità di mantenere aggiornati i dati cartografici comunali relativi all'edificio e consentire all'ufficio toponomastica di attribuire la corretta numerazione civica nonché avviare il processo di nomina delle nuove arterie viarie.

Il documento si compone di due modelli: l'inserimento cartografico e la rappresentazione schematica delle suddivisioni interne dell'edificio relative all'uso con relativa tabella.

Istruzioni per l'inserimento cartografico:

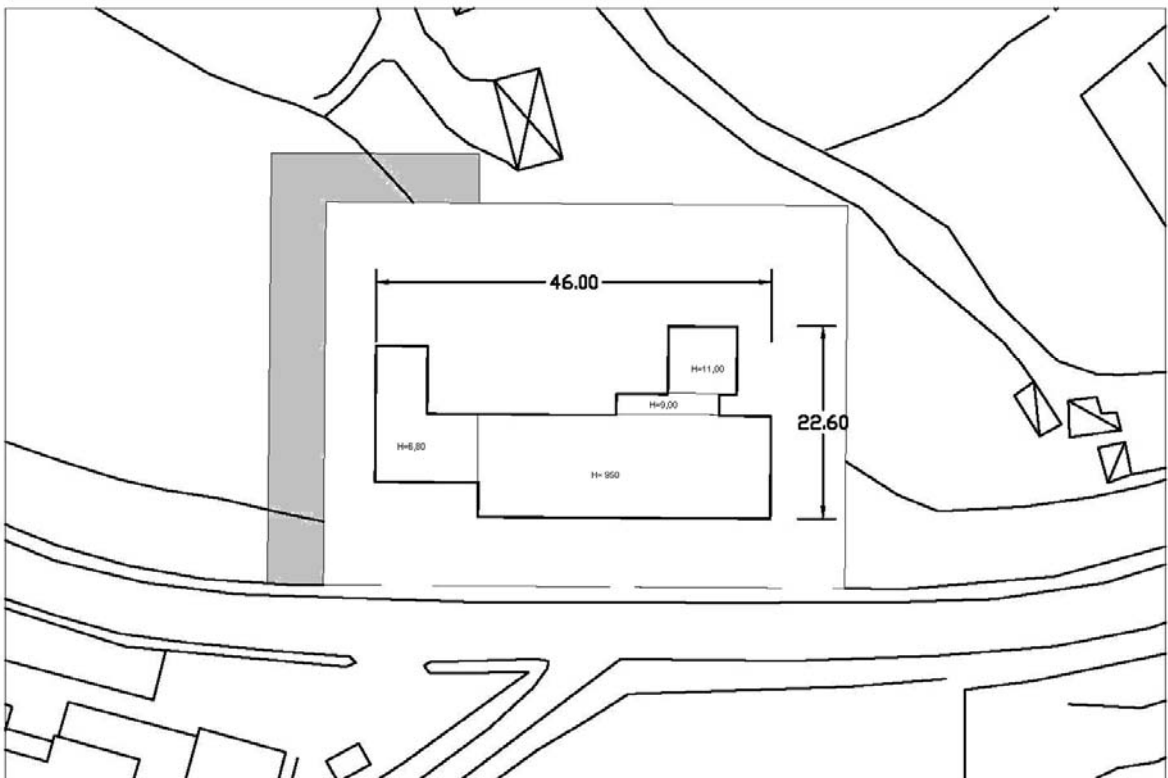
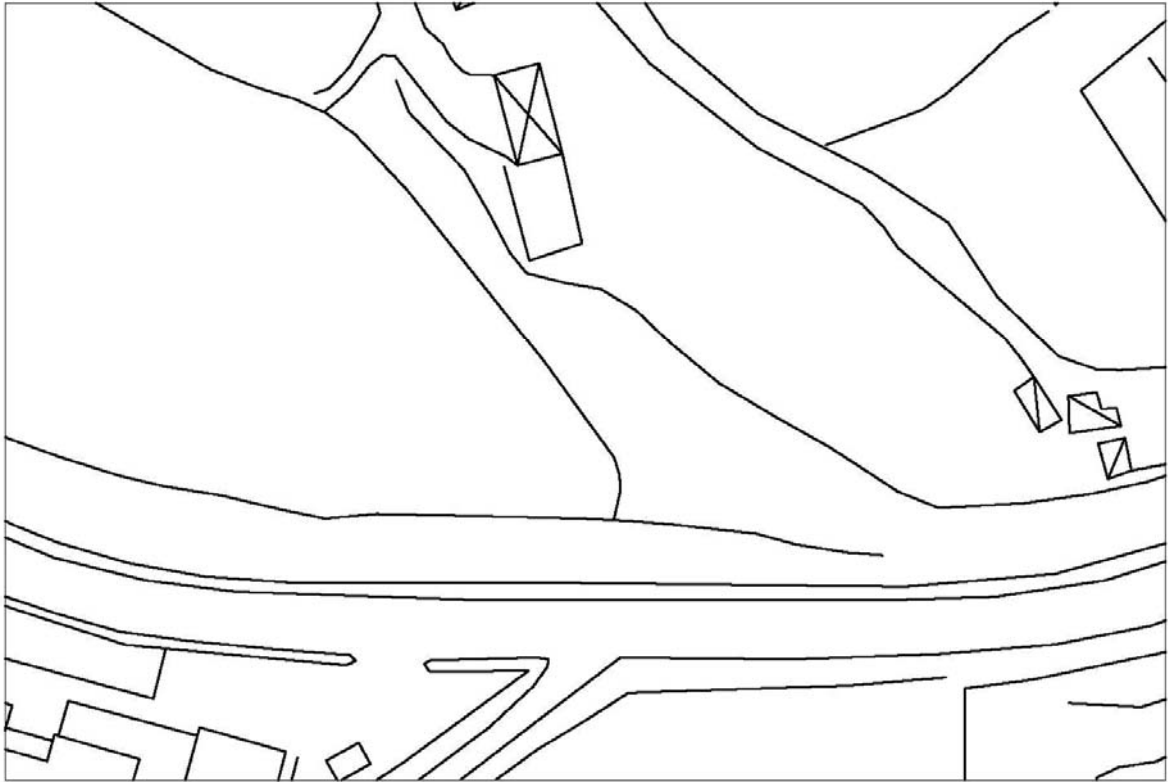
Redazione di due mappe (che devono avere come cartografia di base la Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000 oppure, dove questa non fosse disponibile, la Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000): una dello stato di fatto, precedente all'intervento, ed una con l'aggiunta dei nuovi edifici, comprendendo anche eventuali nuove strade e nuove delimitazioni della pertinenza.

I nuovi edifici ed in generale tutti i nuovi elementi aggiunti, devono essere chiaramente riconoscibili e pertanto rappresentati con linee di spessore maggiore rispetto alla base cartografica nonché suddivisi in unità volumetriche (elemento omogeneo ad altezza costante) con l'indicazione dell'altezza media.

Esempio di rappresentazione planimetrica:

SCALA 1:1000

INSERIMENTO IN MAPPA "MODIFICHE ALLA C.T.R."



## Istruzioni per la rappresentazione schematica dell'edificio

Il seguente esempio grafico riporta le indicazioni da fornire che attengono a due tipologie di informazioni: una relativa alle unità funzionali che compongono l'edificio, l'altra relativa alla posizione ed all'uso di tutti gli accessi (interni, esterni ed all'area di circolazione).

A tal fine per ciascun piano, compresi gli eventuali interrati, dovrà essere prodotta una rappresentazione planimetrica sintetica; nel caso del piano terra la planimetria dovrà riportare anche il perimetro del lotto.

Le varie unità funzionali che compongono l'edificio, devono essere identificate da distinte lettere alfabetiche e per ciascuna di esse deve essere riportata la destinazione d'uso e la superficie (come nella tabella di esempio).

Gli accessi dall'area di circolazione dovranno corrispondere agli ingressi del lotto; ciascuno di essi sarà individuato da una sigla corrispondente all'uso:

- PC      passo carraio
- PP      passo pedonale
- PCPP    passo carraio insieme a passo pedonale (non separati da elementi in muratura).

Se sono presenti targhette di numeri civici esterni, la loro posizione ed il numero vanno riportati sulla planimetria del piano terra con un simbolo a forma di X.

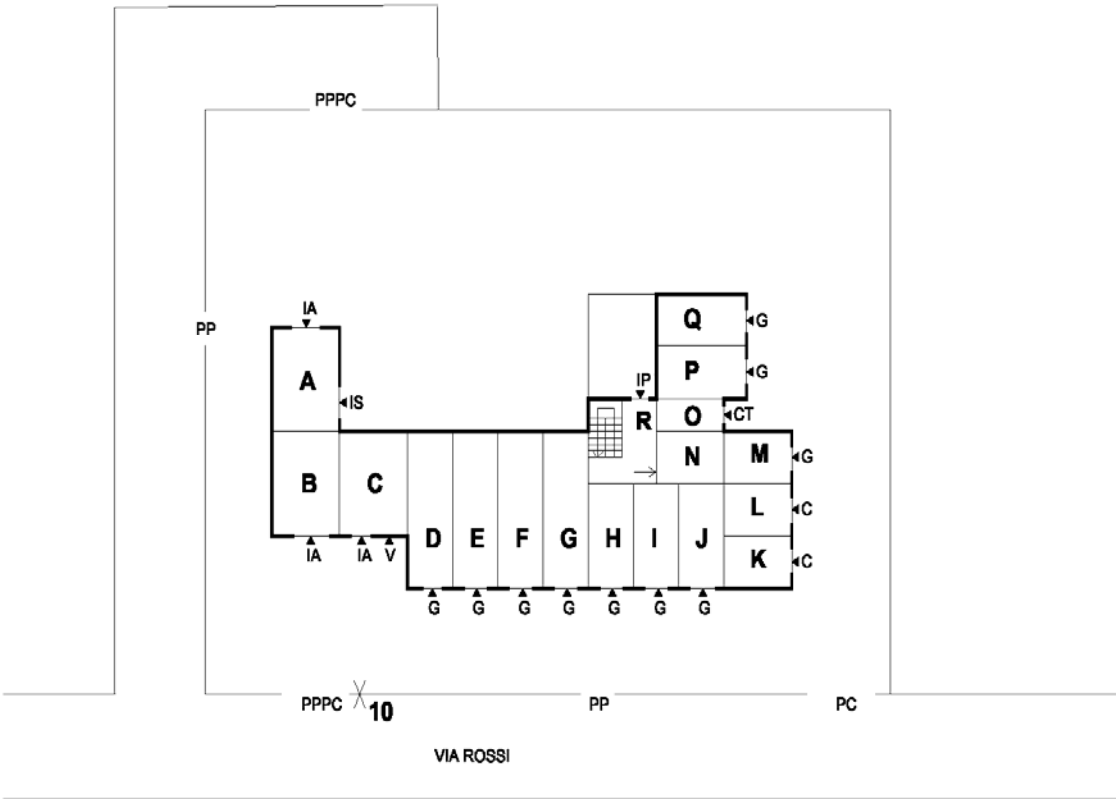
Gli accessi esterni agli edifici andranno rappresentati da un triangolo nero orientato nella direzione dell'ingresso; ciascuno di essi sarà individuato da una sigla corrispondente all'uso:

- IP      ingresso primario (l'ingresso alla abitazione)
- IA      ingresso primario attività (commercio, industria, esercizi pubblici, attività ricettive); nel caso ad esempio di capannoni con più ingressi, si indica con IA quello degli uffici o della sede amministrativa mentre gli altri vengono indicati convenzionalmente con CA capannone; se è presente un alloggio del custode o di altra persona, a questo deve corrispondere un IP.
- IS      ingresso secondario (altri ingressi di servizio ecc.)
- V      vetrina
- G      garage
- IGI    ingresso garage interrati
- C      cantina
- CT    centrale termica
- CE    cabina elettrica
- ES    edificio di servizio o agricolo.

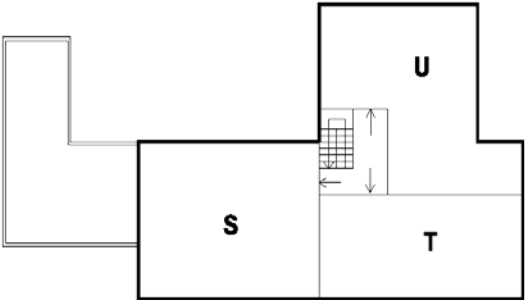
Gli accessi interni dovranno essere rappresentati da una freccia nera orientata nella direzione dell'ingresso: tali accessi corrispondono ad esempio agli ingressi dei singoli appartamenti che usufruiscono di una scala interna condominiale.

Esempio di rappresentazione planimetrica dell'edificio:

PIANO TERRA



PIANO PRIMO





## Istruzioni per la compilazione della tabella

Nella tabella qui riprodotta è riportata la descrizione qualitativa e quantitativa in riferimento all'edificio presentato nell'esempio di cui sopra: essa definisce per ciascun piano le singole unità funzionali, indicandone la specifica destinazione d'uso e le superfici.

piano	unità funzionale	destinazione d'uso	dettaglio	sup. netta (mq)
T	A	Attività	ufficio	25
	B	Attività		25
	C	Attività	negozio	25
	D	Garage		20
	E	Magazzino		20
	F	Garage		20
	G	Garage		20
	H	Garage		18
	I	Locale accessorio		18
	J	Garage		18
	K	Cantina		15
	L	Cantina		15
	M	Cantina		15
	N	Attività	Artigianato	15
	O	Centrale Termica		6
	P	Garage		18
	Q	Garage		18
	R	Atrio ingresso		15
1	S	abitazione		71
	T	abitazione		40
	U	abitazione		72

### ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE

1. 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;
2. documentazione fotografica esaustiva dell'area;
3. destinazione d'uso attuale del suolo e morfologia (alberature, strutture agricole, fossi, strade poderali, murature, ecc.);
4. documenti attestanti la proprietà;
5. estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;
6. 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;
7. eventuali profili regolatori prospicienti le strade e schemi tipologici;
8. 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;
9. 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;

10. computo metrico di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
11. relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra;
12. schema della convenzione;
13. relazione geologico-tecnica di fattibilità, ai sensi del D.P.G.R. n. 26R/07;
14. parere del Bacino Regionale Ombrone, nei casi previsti dalle Norme di Bacino;
15. relazione particolareggiata come previsto dalla S.U.G. nel caso che i terreni soggetti alla lottizzazione interessino aree con fattibilità 3 e 4.

### ELABORATI RICHIESTI PER IL PIANO DI RECUPERO

1. Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di piano di recupero debbono essere presentati preferibilmente in formato A4 (mm. 210 x 297)
2. 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.
3. 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 eventualmente 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)
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettati lungo i principali percorsi, sia veicolari che pedonali;
9. documentazione fotografica nel formato 13 x 18, di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluse foto di carattere storico.
10. 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.
11. 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, 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";
  - standard 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi 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
16. Convenzione redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo, approvata con delibera di consiglio comunale.
  17. Oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il piano, deve essere presentata una relazione geologico-tecnica di fattibilità, ai sensi del D.P.G.R. n. 26R/07;
  18. Parere del Bacino Regionale Ombrone, nei casi previsti dalle Norme di Bacino.

**PIANO DEL COLORE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****INDICE****PARTE PRIMA**

- 1.1 Contenuti e scopi del Piano del Colore
- 1.2 Procedure e modalità per interventi di recupero dei piani verticali del Centro Storico
- 1.3 Fine lavori
- 1.4 Norme transitorie

**PARTE SECONDA**

- 2.1.0 Coperture
  - 2.1.1 Manto di copertura
  - 2.1.2 Canne fumarie e torrini esalatori
  - 2.1.3 Abbaini e lucernari
  - 2.1.4 Antenne televisive
  - 2.1.5 Mensole di gronda e gronde
  - 2.1.6 Canali di gronda e pluviali
- 2.2.0 Superfici di facciata
  - 2.2.1 Intonaci
  - 2.2.2 Rivestimento di facciata – Particolari architettonici – Decorazione plastica
  - 2.2.3 Coloriture e tinteggiature
- 2.3.0 Elementi di finitura
  - 2.3.1 Serramenti interni ed esterni
  - 2.3.2 Porte – Portoni - Vetrine
  - 2.3.3 Grate – Ringhiere – Cancelli – Cancellate – Ferri battuti
- 2.4.0 Impianti tecnologici
  - 2.4.1 Cavi elettrici – Fili telefonici – Tubazioni del gas e dell'acqua
  - 2.4.2 Impianti tecnologici privati
- 2.5.0 Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale
  - 2.5.1 Insegne
  - 2.5.2 Targhe indicanti arti, mestieri e professioni
  - 2.5.3 Tende frangisole
  - 2.5.4 Illuminazione privata a servizio dei negozi
  - 2.5.5 Contenitori espositivi e distributivi
- 2.6.0 Segnaletica ed affissioni
  - 2.6.1 Targhe toponomastiche – Numeri civici – Segnaletica stradale affissione



## PARTE PRIMA

### *1.1 Contenuti e scopi del Piano del Colore*

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 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.

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;
  - abachi 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;
  - rilievo cromatico di ogni singola facciata, comprensivo del rilievo fotografico e di quello dei singoli elementi tecno- morfologici;
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 Enti Erogatori di servizi 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 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 segnalazione certificata di inizio attività previo nulla osta della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici (in caso di edifici vincolati ai sensi della parte seconda del Dlgs

n° 42/2004) e previa acquisizione della autorizzazione paesaggistica di cui alla parte terza del Dlgs n° 42/2004. All'atto della presentazione del progetto, oltre a quanto prescritto dal presente RE, 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 tecno-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 dovrà essere estesa ad almeno due facciate contigue al fine di valutare contestualmente la compatibilità 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 può 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 dovrà dare garanzie scritte sui materiali e sul lavoro da eseguirsi.

L'esecuzione dei lavori sarà condizionata, nel caso di restauro o ristrutturazione completa della facciata, all'impegno dell'eliminazione di tutti gli elementi tecno - morfologici incongrui.

L'ufficio competente, in fase istruttoria e/o nel corso dei lavori, potrà effettuare un sopralluogo per constatare la congruità del progetto e rilevare, nel caso di dipintura di facciata, le tracce di colorazione esistenti, e, nel caso, potrà stabilire la necessità 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 o in alternativa presentare adeguata documentazione attraverso la quale l'ufficio competente possa definire il restauro della facciata quale ripristino di uno stato precedente.

Durante il corso dei lavori, l'Ufficio competente effettua un sopralluogo per visionare le varie tonalità della tinta prescelta, che dovranno essere opportunamente campionate sul posto ed accostate in posizione opportuna, al fine di valutarne la validità sia tonale sia tecnologica.

### **1.3 Fine lavori**

Alla fine dei lavori, da comunicarsi nelle forme di legge, dovrà essere allegata una idonea documentazione fotografica che servirà al Comune per l'aggiornamento dell'Archivio delle facciate e che dovrà essere presentata su supporto magnetico per l'informatizzazione del materiale.

A giudizio insindacabile del Sindaco o suo delegato, sentito il parere degli organi

competenti 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, che verrà eseguito a spese del proprietario a norma di legge e secondo le regole dell'arte.

Inoltre il Sindaco, qualora gli elementi già 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.

#### **1.4 Norme transitorie**

Gli elementi di facciata, architettonici, decorativi e tecnologici incongrui, saranno sottoposti a revisione, applicando i criteri normativi del presente regolamento, ogni qual volta venga presentata domanda per il restauro o il rifacimento 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.

L'Amministrazione provvederà entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, ad effettuare apposito censimento delle bacheche e dei contenitori espositivi presenti nel centro storico; verranno altresì individuate le strade e le piazze in cui sarà vietata l'apposizione di detti elementi.

Al fine di migliorare il decoro delle facciate del centro storico, le bacheche informative ed i contenitori espositivi legati alle attività commerciali preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento e risultanti dal censimento di cui sopra, dovranno, entro e non oltre i sei mesi successivi alla conclusione del censimento stesso e su obbligatoria istanza degli interessati, essere regolarizzate alle seguenti ed inderogabili condizioni:

a) bacheche informative – dovranno avere una dimensione massima di cm. 40x60, realizzate in ferro o legno, installate in maniera non fissa e posizionati a non meno di cm. 120 dal suolo stradale e con una proiezione a terra massima di cm. 5 (spessore complessivo).

b) contenitori espositivi legati allo svolgimento delle attività commerciali - dovranno avere una dimensione massima di cm. 70x130, realizzati in legno e posizionati a non meno di cm. 80 dal suolo stradale e con una proiezione a terra massima di cm. 12 compresi gli articoli esposti (spessore complessivo). I contenitori espositivi non potranno avere una distanza dallo sporto adiacente inferiore a cm. 20, salvo comunque i diritti di terzi interessati. Gli stessi dovranno essere installati in maniera non fissa ed essere sempre rimossi durante l'orario di chiusura dell'attività commerciale. I contenitori espositivi autorizzabili potranno essere in un numero massimo di due. Gli articoli esposti potranno essere costituiti solo ed esclusivamente da quelli posti in vendita all'interno della stessa attività commerciale.

Gli elementi di cui sopra dovranno essere regolarizzati mediante la presentazione di apposita SCIA

Coloro che non ottempereranno nei tempi qui stabiliti e non renderanno conformi al presente regolamento le bacheche informative ed i contenitori espositivi legati allo svolgimento delle attività commerciali di cui al presente articolo, vedranno inderogabilmente decadere il proprio titolo e dovranno immediatamente rimuovere tali elementi.

## PARTE SECONDA: DEFINIZIONI URBANISTICHE

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

#### *2.1.1 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, ancorché in laterizio, del tipo marsigliese, olandese, nonché 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 materiale di recupero ad integrazione di quelli non recuperabili. Nel caso di completo rifacimento del tetto, è consentito il rialzamento del manto di copertura al fine di realizzare un idoneo isolamento termico ed impermeabile che comunque preveda un rialzamento massimo di cm.10 rispetto alla linea di gronda del tetto misurata prima dell'inizio dei lavori e così come

riportato nelle sezioni quotate.

Si applica agli interventi di cui al presente articolo il Regolamento di attuazione dell'art. 82 c. 16 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, con le precisazioni di cui all'art. 2.1.3 del presente Piano del Colore.

### ***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 ciò 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.

Nel quadro dei lavori di manutenzione straordinaria del manto di copertura, è fatto obbligo di sostituire e/o rivestire i comignoli in materiale incongruo con forme e materiali tradizionali, desunti dall'abaco relativo.

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 al Regolamento di attuazione dell'art. 82 c. 16 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza previa dimostrazione della compatibilità ambientale.

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

In ogni caso gli accessi alla copertura dovranno utilizzare le aperture esistenti, se aventi le

caratteristiche di cui al Regolamento citato.

Sono da escludersi in modo categorico superfici a specchio.

#### ***2.1.4 Antenne televisive e parabole***

Le antenne televisive e le parabole in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare o condominiale 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.

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

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

Nel Centro Storico le antenne paraboliche per la ricezione del segnale televisivo sono ammesse alle seguenti condizioni e comunque previa autorizzazione ai sensi del Dlgs n° 42/2004, e successive modifiche e integrazioni:

- apparecchi con diametro massimo di cm. 60;
- colorazione della gamma del cotto e comunque adeguatamente mimetizzata rispetto alle caratteristiche cromatiche della copertura;
- posizione non visibile dalla strada su cui prospetta l'edificio interessato in quanto possibile in funzione all'angolo di visuale e che comunque non interferisca in modo negativo con vedute da punti di vista pubblici in elevazione;
- in caso di rifacimento completo della copertura le utenze dovranno essere opportunamente accorpate su una o, comunque, su un numero il più possibile ridotto di parabole."

#### ***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 per il Paesaggio, seguendo le forme, l'aggetto e le tecniche costruttive tradizionali.

In particolare e' 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; e' 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, e' prevista solo la pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero, escludendo sempre l'impiego di sabbiature.

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 dovrà 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 estremità 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'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo, rispettando comunque l'assialità.

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

#### **2.2.0 Superfici di facciata**

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

##### **2.2.1 Intonaci**

##### **2.2.2 Rivestimenti di facciata - Particolari architettonici - Decorazioni plastiche**

##### **2.2.3 Tinteggiature - Decorazioni Pittoriche**

#### **2.2.1 Intonaci**

L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà 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 è prevista una preliminare ed approfondita indagine chimico-fisica dell'intonaco originale.

Qualora non fosse possibile il recupero in modo documentato degli intonaci esistenti e sempreché 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, è 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, salvo i casi in cui l'intonaco preesistente risulti elemento innovativo rispetto alla costituzione della facciata, e comunque previa approvazione degli organi competenti, mentre in presenza di edifici con assenza totale di intonaco dovrà essere 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, purché 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 consentito 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 scucì, 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.

E' vietato l'uso di fioriere esterne al filo della facciata nei paramenti murari prospicienti piazze e vie pubbliche.

### *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:

- b) 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.
- c) 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, riproponente 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 stilemi 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 utilità 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 stabilirà con gli Enti erogatori di servizi 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 ciò non fosse previsto da norme di sicurezza, devono trovare alloggio, 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 estremità 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 può 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 alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio.

Se ciò 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 è obbligo realizzare sportelli con telai in ferro, 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.
- non è consentito l'uso di sportelli in plastica, se non totalmente rivestiti in rame

Le condutture dell'acqua, di norma, non possono essere posizionate in facciata, il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio, se ciò 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 su indicate 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 ciò 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.

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 dovrà 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, la cui realizzazione non derivi da obblighi di legge.

#### *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 contempra 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 dovrà 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 tenderà 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 sub-ordine, ma solo in casi eccezionali, e dopo attenta analisi, nei fori delle finestre del piano terra di esclusiva pertinenza del negozio.

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

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

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

Sono preferibili scritte apposte secondo il sistema tradizionale.

Le lunette sovrapporta 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 sguinci 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 compatibilità 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.

Nel caso in cui l'insegna si modifichi esclusivamente per il nome dell'esercizio, restando invariata la dimensione, materiali, forma, colore e grafica, la stessa non sarà soggetta ad atto autorizzativo.

### **2.5.2 Targhe**

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.

Per le targhe preesistenti, oltre a non essere consentita la sostituzione, queste dovranno essere rimosse contestualmente alla cessazione dell'attività cui si riferiscono, fatte salve eventuali lapidi di particolare rilevanza storica o artistica accertata dalla Commissione per il Paesaggio.

Per le targhe indicanti Enti pubblici e relativi servizi, Enti privati dal cui Statuto risultino non essere a fini di lucro, sedi di partito, sindacali, organi di stampa, ed in generale per tutte le attività in cui vi sia per legge obbligo di apposizione di targa esterna la loro apposizione potrà essere autorizzata previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Per le targhe di cui sia prevista l'apposizione per l'obbligo del "Regolamento di attuazione del testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" approvato con D.P.G.R. 23 Aprile 2001 n° 18R, la loro apposizione potrà essere autorizzata previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, a condizione che la suddetta targa sia realizzata secondo la tipologia unificata approvata dall'Amministrazione Comunale che ne stabilisce materiale e dimensione (comunque non superiore a cm. 15x20) e che dovrà contenere esclusivamente le seguenti informazioni:

- denominazione
- tipologia (affittacamere, ostello, casa per ferie, appartamenti per vacanze, residenza d'epoca ed altre eventuali tipologie previste per legge)
- piano o piani in cui è collocata l'attività

### **2.5.3 Tende frangisole**

L'apposizione di tende frangisole dovrà 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 sopraluce 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 può 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 più uguale a 210 cm., sarà attentamente valutata la possibilità di posizionare la tenda esternamente alla cornice o sulla cornice lapidea.

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

La colorazione delle tende dovrà 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 dovrà 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 già installate. Sulle tende e' consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, anche se in sede di approvazione si terrà conto della reciproca compatibilità.

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 dovrà avere l'estensione sia in larghezza, sia in profondità del balcone ed inoltre dovrà 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 più esercenti di servizi pubblici, quali ristoranti, pizzerie, tavole calde e similari, bar gelaterie e similari, l'Amministrazione potrà concedere, previa presentazione di un progetto unitario, l'installazione di tende o ombrelloni, limitatamente ai soli periodi estivi, che implicino temporaneo appoggio a terra e la rimozione al termine dell'orario di utilizzazione.

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

Inoltre il progetto dovrà 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, salvo quanto previsto dalle norme di sicurezza e comunque l'installazione dovrà essere autorizzata.

#### *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 è categoricamente vietata l'installazione ex novo, ad eccezione di quelli informativi delle farmacie e delle

bachecche informative delle contrade.

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, Associazioni, Partiti, Sindacati, Servizi pubblici, ecc., non potranno trovare posizionamento in facciata: dovranno pertanto, nel caso di necessità di installazione, trovare alloggiamento all'interno della vetrina della sede.

L'Amministrazione, su sollecitazione di più Enti o Società, previa presentazione di un progetto unitario, potrà 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 sarà consentita l'installazione, anche se mobile, di contenitori o di oggetti pubblicitari al di fuori della vetrina.

Eventuali variazioni dovranno essere comunque autorizzate dal Comune.

#### ***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 e' 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 e' consentito però che tali segnali o bacheche nascondano cantonate caratterizzate da motivi decorativi, plastici o pittorici, ne' 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. E' 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 realizzate 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 TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### INDICE

Art. 1 Contenuti e scopi del piano dei chioschi

Art. 2 Procedure e modalità per il rilascio del permesso di costruire

Art. 3 Fine lavori

Art. 4 Norme transitorie

Art. 5 Norme guida

5.1 Struttura portante interna

5.2 Struttura portante involucro esterno

5.3 Pannelli di rivestimento

5.4 Vettrine espositive

5.5 Sportelli elementi di chiusura

5.6 Tende parasole

5.7 Copertura

5.8 Insegne

5.9 Occupazione suolo pubblico con accessori per esposizione, merci, tavoli

5.10 Norme generali di igiene pubblica

#### *Art. 1 Finalità del piano dei chioschi*

Il piano dei chioschi regola le strutture fisse in aree pubbliche viste in funzione di un inserimento corretto nell'ambiente centro storico e periferia.

#### *Art. 2 Procedure e modalità per il rilascio del permesso di costruire*

Gli interventi di nuova realizzazione di chioschi sono oggetto di permesso di costruire e debbono rispettare le disposizioni di cui all'art. 20 del D.L. 285/92 e dell'art. 26 del DPR 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 permesso di costruire 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 antincendio, ecc.), segnaletica, marciapiedi, pubblica illuminazione, piante aiuole - (minimo scala 1/500)
- 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
- documentazione 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 del permesso di costruire. 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.

### **Art. 3 Fine Lavori**

Alla fine dei lavori è obbligo che gli intestatari del permesso di costruire 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.

#### **Art. 4    *Norme transitorie***

Tutti i chioschi esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, verranno tollerati per quanto concerne le caratteristiche tipologiche e costruttive incongrue con le presenti disposizioni ma 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.

#### **Art. 5    *Norme guida***

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:

- 5.1    Struttura portante interna
- 5.2    Struttura portante involucro esterno
- 5.3    Pannelli di rivestimento
- 5.4    Vettrine espositive
- 5.5    Sportelli elementi di chiusura
- 5.6    Tende parasole
- 5.7    Copertura
- 5.8    Insegne
- 5.9    Occupazione suolo pubblico con accessori per esposizione, merci, tavoli
- 5.10  Norme generali di igiene pubblica

##### **5.1    *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.

##### **5.2    *Struttura portante involucro esterno***

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

##### **5.3    *Pannelli di rivestimento***

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

- 5.3.1 verniciate secondo campionatura
- 5.3.2 rivestite con pannelli sottili di legno lamellare essenze come da campionatura, trattato con sola vernice, oppure bruciato, anche spazzolato e mordentato.

##### **5.4    *Vettrine espositive***

Struttura in acciaio o alluminio trattato c.s, dotate di vetro antiinfortunistico, apribili a

cerniera verticale o con meccanismo scorrevole.

#### **5.5      *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

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

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

5.5.3 con apertura a cerniera orizzontale verso il basso

5.5.4 con apertura scorrevole orizzontale a scomparsa nella struttura

5.5.5 con apertura scorrevole verticale a scomparsa nella struttura

5.5.6 con apertura scorrevole a libro

#### **5.6      *Tende parasole***

In tessuto o in materiale sintetico con colorazioni in armonia con le campionature delle tinte dei chioschi ;con meccanismo a scomparsa nella struttura; è ammesso l'inserimento di serigrafie con scritte insegne o marchi di sponsorizzazione. Non sono ammesse smerlature,frange o simili.

#### **5.7      *Copertura***

Sono ammesse coperture come da schemi allegati; lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà per mezzo di canaletta e di pluviale integrati nella struttura (non in vista) sfocianti direttamente sulla pavimentazione stradale.

5.7.1 In acciaio trattato con bagni, vernici ed interventi meccanici (satinatura, spazzolatura)

5.7.2 In alluminio verniciato come da campionatura

5.7.3 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.

5.7.4 In rame naturale o trattato con bagni ossidanti

#### **5.8      *Insegne***

Eventuali insegne serigrafate potranno essere apposte solo negli spazi indicati negli schemi allegati.

#### **5.9      *Occupazione suolo pubblico con accessori per esposizione, merci, tavoli***

5.9.1 Edicole: è consentito solo ed esclusivamente l'uso dei normali espositori di locandine delle testate dei quotidiani entro un raggio di mt 1,00 dal chiosco purchè gli stessi non siano di pericolo ed intralcio alla circolazione pedonale o veicolare e siano rimossi nelle ore di chiusura dell'attività. Per la disciplina di tali occupazioni di suolo pubblico si applicheranno le disposizioni di legge in materia.

5.9.3 Bar: l'installazione di tavoli, sedie, ombrelloni ed altro sarà rilasciata dalla

Amministrazione Comunale U.O. polizia nel rispetto delle norme in vigore.

#### **5.10    *Norme generali di igiene pubblica***

5.10.1 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

5.10.2 Le pareti seminterrate dovranno essere protette con idonei accorgimenti

5.10.3 Il pavimento del piano dovrà essere sollevato da quello circostante

5.10.4 Le acque immonde dovranno essere smaltite come da vigenti norme



### PIANO ENERGETICO AMBIENTALE COMUNALE

Legge 10/91 art. 5, comma 5 - Misure di contenimento energetico, miglioramento dell'efficienza energetica, sviluppo delle fonti rinnovabili

#### INDICE

Art. 1 Quadro normativo e obbligo di ricorso alle fonti energetiche rinnovabili

Art. 2 Indicatori, misure e ambiti della progettazione "energeticamente ed ambientalmente sostenibili"

Art. 3 Obbligo di redazione di relazione tecnico-descrittiva

Art. 4 Interventi sul lay-out urbano

Art. 5 Interventi sull'albedo e uso del verde per diminuire l'effetto "isola di calore"

Art. 6 Interventi sugli involucri

Art. 7 Predisposizione degli impianti per il miglior sfruttamento delle fonti rinnovabili e assimilate

Art. 8 Interventi sugli impianti per il riscaldamento/raffrescamento ambientale

Art. 9 Interventi sull'illuminazione

Art. 10 Interventi per riduzione dei consumi d'acqua (RAC)

Art. 11 Risparmio energetico e fonti rinnovabili di energia

Art. 12 Pannelli fotovoltaici

Art. 13 Qualificazione energetica degli edifici

Appendice 1: Standard raccomandati di efficienza energetica per sistemi di illuminazione

Appendice 2: Verifica del fabbisogno di raffrescamento

#### *Art. 1 Quadro normativo e obbligo di ricorso alle fonti energetiche rinnovabili*

1. Per quanto attiene il contenimento energetico, il miglioramento dell'efficienza energetica, lo sviluppo delle fonti rinnovabili nelle sue varie forme nella progettazione degli edifici e dei relativi impianti, si rinvia alla Legge 9 gennaio 1991 n° 10, alle risultanze e aggiornamenti periodici del Piano Energetico Ambientale Comunale, come previsto dall'art. 5, comma 5 della medesima legge, ad eventuali modificazioni ed integrazioni derivanti dall'emanazione dei decreti attuativi previsti dall'articolo 4, dal comma 1.2 dell'art. 30 e comma 1 dell'art. 32 e al Titolo III del DPR 28 giugno 1977 n° 1052, al DPR 26 agosto 1993 n° 412 e loro successive modificazioni ed integrazioni, aggiornamenti della normativa energetica ed ambientale, in particolare degli obiettivi fissati per la riduzione delle emissioni climalteranti a livello UE, nazionale, regionale, provinciale.
2. Come previsto dall'art. 26 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, facendo ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica o in contrasto con i valori paesaggistici o monumentali di aree ed immobili o classificati BSA di valore dal vigente RU sul ciclo di

vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica .

3. In particolare, se non si verificano gli impedimenti di cui al precedente comma, negli edifici di nuova costruzione, l'impiego di fonti rinnovabili o di misure di contenimento e maggior efficienza dell'energia è indicato nella misura di almeno il 20% del fabbisogno netto di energia termica ed elettrica negli usi finali rispetto alle tecnologie ed impianti tradizionali.
4. Per gli edifici o complessi di proprietà privata, con volumetria complessiva lorda superiore ai 10.000 mc, in cui si prevedono interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria complessiva, nonché la nuova messa in opera o la sostituzione degli impianti tecnologici, il rifacimento di almeno il 40 % del tetto o la pressoché totale modifica delle aperture delle facciate (inteso come intervento sulle aperture), o negli edifici di nuova costruzione qualunque sia la destinazione d'uso, valgono i punti 1.2 e 1.3 del presente articolo.

#### ***Art. 2 Indicatori, misure e ambiti della progettazione “energeticamente ed ambientalmente sostenibili”***

1. Tra gli “indicatori” principali vengono individuati:
  - a) la diminuzione delle potenze installate assolute e specifiche (kW/mq),
  - b) la diminuzione dei consumi energetici assoluti e specifici (kWh/mq/anno)
  - c) la riduzione delle emissioni in atmosfera (ktonCO<sub>2</sub>eq/anno)A parità o migliorando il servizio reso, confrontando le modalità costruttive tradizionali (e verificate dall'attuale) con gli elementi innovativi introdotti (migliorativi della normativa stessa).
2. Tra le “misure” si possono distinguere:
  - a) misure prescritte (OBL), misure che per normativa, condizioni climatiche locali, tecnologia disponibile sul mercato si rendono obbligatorie;
  - b) misure raccomandate (RAC), intese come linee guida d'intervento a cui i progettisti e costruttori possono riferirsi come quelle indicate dal presente Piano;
3. Tra gli “ambiti” di applicazione delle misure previste vi sono prioritariamente:
  - a) gli edifici (sia pubblici che privati) di medie-grandi dimensioni (volumetrie superiori a 10.000 mc.), ricadenti in quelle nelle aree in cui stanno avvenendo processi di trasformazione e/o riqualificazione indicati nei “Progetti Norma” fatto salvo quanto indicato all'art. 1 commi 2 e 3;
  - b) in secondo luogo a progetti di recupero, restauro, ristrutturazione di singoli edifici di proprietà pubblica (in particolare quelli di proprietà comunale) fatto salvo quanto indicato all'art. 1 commi 2 e 3.

#### ***Art. 3 Obbligo di redazione di relazione tecnico-descrittiva***

1. Nei nuovi insediamenti o negli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici superiori a 10.000 mc., in fase di progettazione della disposizione degli edifici e/o delle interconnessioni e dislocazioni interne, va obbligatoriamente redatta una relazione tecnico-descrittiva contenente tutte le analisi, valutazioni e motivazioni delle scelte effettuate, secondo tutti i criteri indicati nei successivi articoli.
2. Nel caso di inattuabilità dell'applicazione delle indicazioni contenute nel presente Piano, il Tecnico ne relazionerà i motivi ai sensi dell'art. 1 comma 2.

#### **Art. 4 Interventi sul lay-out urbano**

##### **1. Valorizzazione del rapporto sito-edificio**

Al fine di promuovere la progettazione in grado di recuperare in forma “passiva” la maggior parte dell’energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.) si dovrà privilegiare prioritariamente l’attenta integrazione tra sito ed involucro ed in seconda fase compiere le scelte di carattere tecnologica-impiantistica.

##### **2. Descrizione del sito**

La relazione descrittiva del sito dovrà contenere:

- caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, etc.
- contesto del sito: edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti (viste sul panorama circostante, orientamento dell'appezzamento, ecc..)
- le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti
- gli alberi sul sito o adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni
- direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti.

##### **3. Integrazione del lay-out di progetto con il sito.**

Sulla base dell'analisi precedente, il lay-out delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici o della dislocazione interna dei locali si dovrà:

- garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella giornata peggiore giornata invernale (21 dicembre);
- consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
- garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria);
- trarre vantaggio dei venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini..);
- predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali;

#### **Art. 5 Interventi sull'albedo e uso del verde per diminuire l'effetto “isola di calore”**

##### **1. Isola di calore**

L'effetto noto come "isola di calore" deve essere mitigato, per mezzo di un'adeguata progettazione delle aree circostanti gli edifici e solo, in una fase successiva, intervenendo impiantisticamente nel condizionamento climatico dell’involucro.

##### **2. Il controllo dell'albedo**

Il controllo delle albedo della pavimentazione degli spazi pubblici (strade, marciapiedi, parcheggi, ecc..) deve permettere la riduzione delle temperature superficiali con effetti sul comfort esterno e sulla riduzione dei carichi solari nel condizionamento degli spazi chiusi. La semplice scelta di materiali ad elevato albedo per la realizzazione delle

superfici urbane dovrà essere effettuata nella direzione della riduzione delle temperature delle superfici (e quindi la quantità di energia che esse re-irraggiano) e sui carichi di raffrescamento garantendo nel contempo effetti sul comfort e benessere delle persone (evitare gli sbalzi termici freddo interno-caldo esterno).

### 3. Verde nell'area circostante l'edificio

Il ricorso al verde dovrà avere, non soltanto un valore decorativo, ma dovrà essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi ( $>1^{\circ}\text{C}$ ) grazie all'evapotraspirazione ed inoltre consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

Per quanto riguarda gli edifici, è opportuno disporre la vegetazione o altri schermi in modo tale da massimizzare l'ombreggiamento estivo delle seguenti superfici, in ordine di priorità:

- le superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud ovest
- le sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione i tetti e le coperture
- le pareti esterne esposte a ovest
- le pareti esterne esposte a est e a sud
- le superfici orizzontali adiacenti alle sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione
- le superfici capaci di assorbire radiazione solare entro 6 metri dall'edificio
- il terreno entro 1,5 mt. dall'edificio.

Le ore in cui, nella stagione estiva, l'effetto di schermatura consente maggiori risparmi, sono:

- per superfici esposte ad ovest: dalle 14.30 alle 19.30
- per superfici esposte a est: dalle 7.30 alle 12.00
- per superfici esposte a sud dalle 9.30 alle 17.30

Per ottenere un efficace ombreggiamento degli edifici occorre che gli alberi utilizzati vengano piantati a distanze tali che la chioma venga a situarsi a:

- non più di 1,5 metri di distanza dalla facciata da ombreggiare quando esposta ad est o ovest
- non più di 1 metro di distanza dalla facciata da ombreggiare quando esposta a sud.

È consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est, ovest e sud, vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.

### 4. Verde sull'edificio

Anche l'uso di rampicanti sulle facciate consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e una riduzione delle dispersioni per convezione in inverno.

### 5. Verde nelle aree a parcheggio

Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o di altre zone stradali utilizzate per lo stazionamento dei veicoli risultati significativi vengono ottenuti attenendosi alle seguenti prescrizioni:

- il numero di alberi piantumati garantisca che la superficie coperta dalla loro

chioma sia almeno il 40% dell'area lorda ed il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1 mt. e di opacità superiore al 75%

- almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita di copertura verde;

## **Art. 6 Interventi sugli involucri**

### **1. Limitare la trasmissione del calore**

Attraverso i componenti dell'involucro edilizio, limitando gli apporti solari estivi indesiderati e le dispersioni termiche invernali, occorre agire su:

- la scelta dei materiali di tamponatura perimetrale la scelta di serramenti esterni che garantiscano dispersioni contenute sia dal punto di vista conduttivo che da quello della tenuta all'aria
- la realizzazione di tetti ventilati e l'uso di barriere anti-radianti
- evitare e limitare ponti termici strutturali e di forma.

La massa termica dell'edificio costituisce un elemento non trascurabile nella determinazione dei fabbisogni energetici. Anche in questo caso la possibilità di sfruttare l'inerzia delle pareti e degli elementi strutturali per ottenere risparmi energetici può essere valutata con modelli di simulazione anche al fine di ottimizzare la disposizione dei materiali isolanti.

### **2. Controllare la radiazione solare**

Allo scopo di utilizzare i guadagni di calore in inverno e di ridurre i carichi estivi è necessario:

- privilegiare l'esposizione a sud delle superfici vetrate (poiché possono essere facilmente schermate), e mantenere limitata l'ampiezza delle superfici vetrate esposte ad ovest che possono aumentare drammaticamente i carichi di condizionamento estivo durante le ore calde del pomeriggio
- evitare l'ingresso di radiazione solare diretta in estate mediante l'uso di aggetti o altri elementi fissi esterni che non impediscano invece l'ingresso in inverno.

### **3. Aggetti orizzontali e "schermature naturali"**

Per riparare le finestrate sono fortemente raccomandati sulle facciate con orientamento sud, sud-est, e sud-ovest, dove le superfici vetrate devono essere mantenute completamente in ombra durante le ore centrali della giornata

L'effetto sul carico termico e sul comfort (riduzione della temperatura esterna ed interna delle superficie vetrate) non dovrà penalizzare il contributo delle vetrate alla componente naturale dell'illuminazione. Le schermature possono essere strutture semplici e relativamente leggere sia dal punto di vista strutturale che architettonico, contribuendo ad arricchire visualmente la facciata. La riduzione della temperatura della superficie interna delle vetrate consente un utilizzo completo dello spazio interno.

In alternativa, o aggiunta, la schermatura delle parti vetrate ed opache delle facciate può essere realizzata tramite vegetazione decidua, come descritto nel punto 4.

### **4. Uso di vetri doppi**

E' fortemente raccomandato per tutte le esposizioni in quanto di grande efficacia sia dal punto di vista energetico che economico. Per le facciate rivolte ad ovest è raccomandato l'uso di vetri doppi selettivi con cavità contenente gas a bassa conduttività, e con un valore di  $K_e > 1$ ; lo stesso valore di  $K_e$  è raccomandato anche per le altre esposizioni. Sulla facciata nord sono raccomandati vetri doppi, con gas a bassa conduttività e almeno una superficie basso-emissiva. La proprietà di selettività

dovrà consentire di bloccare la maggior parte della radiazione infrarossa in ingresso in estate ed in uscita in inverno senza ridurre significativamente l'apporto di luce naturale.

Al fine di proteggere le zone interne dalla radiazione solare estiva senza togliere luminosità e garantire un'adeguata ventilazione è raccomandato l'uso di oscuranti esterni ad elementi orizzontali regolabili (quali ad es.: persiane scorrevoli, veneziane ecc. quando non in contrasto con i valori paesaggistici o monumentali di aree ed immobili o classificati BSA di valore " dal vigente RU.

5. Materiali di finitura superficiale

Utilizzare materiali di finitura superficiale, selezionati in base al loro Solar Reflectance Index, per aumentare l'albedo del tetto e delle facciate.

6. Schermatura del tetto

Disporre, quando non escluso da vincoli artistici ed ambientali, collettori solari per intercettare e recuperare la radiazione solare.

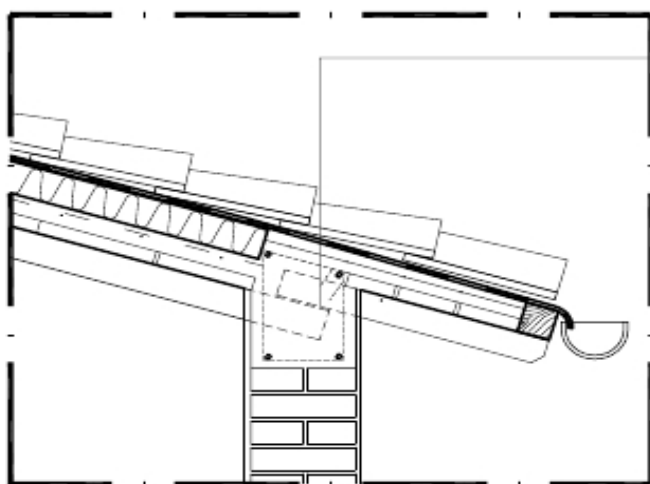
7. Ventilazione naturale (RAC)

Negli edifici di nuova costruzione vanno previste soluzioni che consentano la ventilazione naturale. In tal senso, per ogni alloggio è auspicabile la presenza di almeno due fronti dotati di aperture e, in ragione di comprovati impedimenti, possono essere contemplate aperture su vani comuni condominiali (cavedi, scale ecc.) o camini di ventilazione, di adeguata sezione. La ventilazione del tetto va abilitata in estate e disabilitata nella stagione di riscaldamento.

8. Aumento del volume

Quando non in contrasto con i valori paesaggistici o monumentali di aree ed immobili o classificati BSA di valore dal vigente RU, è consentito l'aumento del volume, prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di cm. 30 per Tale aumento non verrà computato ai fini del volume edificabile, salvo diverso parere motivato della C.E (INC).

Per quanto riguarda l'aumento di spessore delle coperture di edifici di interesse storico per cui siano previsti interventi non superiori a restauro e risanamento conservativo l'intervento dovrà essere eseguito con le modalità previste nel seguente schema progettuale. L'intervento non viene considerato aumento dell'altezza dell'edificio.



Sovrapposizione del travicello di gronda consentito per minimizzare l'impatto visivo dovuto all'aumento di spessore del pacchetto di copertura

## 9. Serre solari (RAC)

Quando non in contrasto con i valori paesaggistici o monumentali di aree ed immobili o classificati BSA di valore dal vigente RU, sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente, è possibile prevedere la chiusura con vetrata trasparente per le logge e le terrazze, purché tale chiusura non determini nuovi locali riscaldati o abitabili (cioè tale incremento di volume deve essere equivalente ad un volume tecnico) e sia realizzata con specifico riferimento al risparmio energetico, certificato da una relazione tecnica. Tale relazione deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare I, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza  $Q_0$  e quella dispersa in presenza della serra,  $Q$ . Deve essere verificato:

$$\frac{Q_0 - Q}{Q_0} = 25\%$$

La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. Inoltre essa deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimuovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. Il volume della serra, considerata ai fini energetici ed eventualmente integrata nei meccanismi d'incentivo, non potrà eccedere il 10% del volume complessivo dell'edificio.

## 10. Incentivi per involucri "passive energy"

Con apposito provvedimento della Giunta Comunale, saranno stabilite le percentuali di abbattimento degli oneri di urbanizzazione di cui alla Legge 10/1977 da applicare nel corso di interventi che rispondano ai criteri del presente allegato. Tale condizione sarà verificata, con apposita presa d'atto, dal Dirigente del Servizio.

La condizione di cui sopra potrà essere applicata qualora l'edificio sia progettato al fine di sfruttare tecniche e tecnologie di riscaldamento e raffrescamento naturale o "passivo", e venga dimostrato che:

- nel periodo invernale il consumo di energia primaria è inferiore a quella prevista dal "fabbisogno energetico normalizzato per la climatizzazione invernale" calcolato come indicato nel comma 7 dell'art. 8 del DPR n° 412 del 26 agosto 1993 di una percentuale superiore almeno del 10%
- nel periodo estivo il valore massimo della temperatura operante nell'ambiente più

sfavorito, calcolata in assenza di impianto di climatizzazione, sia inferiore del 10% a quella massima esterna.

#### **Art. 7 *Predisposizione degli impianti per il miglior sfruttamento delle fonti rinnovabili e assimilate***

##### **1. Classificazione del DPR 412/93**

Per quanto riguarda il ricorso in generale all'adozione delle migliori tecnologie per lo sfruttamento dei fonti energetiche rinnovabili per le diverse tipologie edilizie si rinvia in via preliminare alla classificazione contenuta nel DPR 412/93.

##### **2. Collegamento al pannello solare**

Quando non in contrasto con i valori paesaggistici o monumentali di aree ed immobili o censiti come BSA, negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] con tetto piano o sulle falde esposte a sud, sud-ovest, si richiede di prevedere una tubazione, ben isolata, o vano tecnico di collegamento fra il collettore di distribuzione dell'acqua calda di ciascun appartamento e il tetto dell'edificio per l'eventuale installazione di collettori solari per la produzione di acqua calda.

##### **3. Aree teleriscaldabili**

Dove è in progetto o in fase di costruzione un impianto di cogenerazione, gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere tutti gli impianti necessari per il collegamento alla rete di teleriscaldamento: scambiatori di calore, distribuzione e contabilizzazione individuale del calore.

#### **Art. 8 *Interventi sugli impianti per il riscaldamento/raffrescamento ambientale***

##### **1. La progettazione degli impianti di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo**

Va effettuata dopo aver ridotto i carichi esterni (punto 2) secondo le indicazioni contenute nei punti 3-4 e solo dopo aver accuratamente progettato l'involucro secondo le linee guida contenute nel punto 5 e predisposto tutti gli accorgimenti per il miglior sfruttamento delle fonti rinnovabili (punto 6).

##### **2. Raffrescamento estivo**

In particolare nel settore terziario (centri commerciali, uffici, banche, ecc.) e negli edifici pubblici si raccomanda fortemente l'uso di sistemi che utilizzino come sorgente energetica il calore prodotto nella centrale cogenerativa. L'uso di gruppi refrigeranti ad assorbimento alimentati ad acqua calda permette infatti di incrementare la convenienza energetica ed economica dell'intero sistema di produzione, distribuzione e uso dell'energia nell'area in esame.

##### **3. Riscaldamento invernale**

Va privilegiato il ricorso ad impianti centralizzati con contabilizzazione individuale del calore, in particolare dove si sta progettando una rete di teleriscaldamento o un impianto di cogenerazione di quartiere.

##### **4. Pannelli radianti integrati**

Si raccomanda l'utilizzo, sia nell'edilizia pubblica che privata, dei pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare assicurano condizioni di comfort elevate con costi di installazione competitivi. Sfruttando l'effetto radiativo di grandi superfici di scambio è possibile lavorare con temperature dell'acqua più basse in inverno e più alte in estate con notevole aumento dell'efficienza dell'impianto di cogenerazione e raffrescamento.

##### **5. Valvole termostatiche**



In ogni stanza è obbligatorio l'uso di una termocoppia separata dalla valvola, posta ad una distanza tale da non risentire da disturbi dovuti a effetti radiativi diretti. Tale misura ha lo scopo di garantire:

- un controllo della temperature in ogni locale e quindi un elevato livello di comfort
- la riduzione degli sprechi connessi a condizioni disuniformi nell'edificio ed il pieno utilizzo degli apporti solari invernali gratuiti attraverso le vetrate

#### 6. Demand controlled ventilation

Il controllo della purezza dell'aria e dell'umidità relativa deve essere garantito da un sistema di ventilazione meccanica dimensionata per un valore di ricambi d'aria strettamente necessario secondo le indicazioni della normativa italiana e del Regolamento di Igiene.

Allo scopo di ridurre il consumo energetico del sistema di distribuzione dell'aria occorre utilizzare :

- condotti e diffusori che garantiscono attriti ridotti,
- ventilatori con motori elettrici ad alta efficienza e a controllo elettronico della velocità.

È fortemente raccomandato che i circuiti di mandata e di ripresa dell'aria siano fra loro interfacciati mediante un recuperatore di calore stagno per consentire un recupero energetico di almeno il 50%.

#### 7. Inerzia termica dell'edificio

Occorre verificare la convenienza energetica dell'uso notturno dei sistemi di ventilazione meccanica se le caratteristiche dell'edificio sono tali da prefigurare la possibilità di sfruttarne la capacità termica per "conservare" il freddo notturno per il giorno successivo.

#### 8. Inerzia termica del terreno

L'uso del terreno come serbatoio/sorgente di calore permette di pre-raffreddare o pre-riscaldare l'aria (o l'acqua) "gratuitamente". Ad esempio il pre-raffrescamento dell'aria in estate ed il preriscaldamento in inverno può essere ottenuto attraverso la realizzazione di un condotto sotterraneo attraverso cui far circolare l'aria di ricambio prima di immetterla in ambiente.

#### 9. Produzione di acqua calda sanitaria

Quando non in contrasto con i valori paesaggistici o monumentali di aree ed immobili o classificati BSA di valore dal vigente RU, nelle aree servite dal gas, si possono prevedere pannelli solari ad integrazione.

Tali impianti devono essere collocati in posizione tale da risultare il più possibile schermati alla vista dalle zone circostanti (preferibilmente sul terreno) e debitamente mascherati con accorgimenti tecnici o con opportune piantumazioni.

Nelle aree dove è previsto il teleriscaldamento deve avvenire utilizzando il fluido termovettore distribuito dalla rete anche integrato mediante l'utilizzo di pannelli solari.

In ogni caso l'uso di boiler elettrici dal punto di vista energetico sono del tutto sconsigliati e vanno introdotti con motivate ragioni tecniche nella relazione per la richiesta di permesso di costruire.

### **Art. 9 Interventi sull'illuminazione**

#### 1. Illuminazione naturale

È fortemente raccomandato l'utilizzo appropriato dell'illuminazione naturale ovunque

fattibile e la sua integrazione con illuminazione artificiale ad alta efficienza. Le strategie da considerare per l'ammissione di luce naturale sono:

- vetrate verticali
- lucernari
- guide di luce.

## 2. Colori interni chiari

Qualunque sia la strategia adottata nel caso specifico è fortemente raccomandato adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli interni onde minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.

## 3. Le vetrate verticali

Sono il mezzo più semplice per fornire illuminazione. Una superficie vetrata pari a circa il 20% del pavimento può fornire illuminazione adeguata fino ad una profondità di circa una volta e mezzo l'altezza della stanza. Profondità maggiori richiedono altri accorgimenti (per esempio lightshelves orizzontali ad alto coefficiente di riflessione possono guidare la luce a profondità maggiori).

Vetri dello stesso tipo sono consigliati sulla facciata nord e anche sulle facciate orientate prevalentemente a sud ed est, a meno che le vetrate non siano schermate con oggetti o vegetazione.

È fortemente consigliato che le vetrate con esposizione S, S-E e S-W dispongano di protezioni orizzontali esterne come specificato precedentemente, progettate in modo da non bloccare l'accesso della radiazione solare (e dunque anche luminosa) diretta in inverno. Si consiglia di ridurre al minimo la superficie dei telai che intercetta la radiazione.

## 4. I lucernari

Sono un mezzo estremamente efficace per l'illuminazione naturale degli ultimi piani degli edifici, anche nelle parti centrali lontane dalle pareti perimetrali. Per evitare aggravii al carico di raffrescamento occorre però evitare lucernari orizzontali ed adottare tipologie a vetratura verticale o quasi verticale, in modo da impedire l'accesso alla radiazione diretta durante l'estate e dirigere verso l'interno la radiazione luminosa in inverno.

## 5. I condotti/guide di luce

Possono essere di diversi livelli di complessità. Nel presente contesto si consiglia l'adozione di tipologie semplici che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che piove nei pozzi centrali degli edifici, o la creazione di condotti di luce nelle zone interne degli edifici più massicci.

## 6. Sistemi d'illuminazione artificiale

Per la progettazione dei sistemi di illuminazione artificiale per interni negli edifici si raccomanda fortemente di avvalersi di quanto esposto nell'Appendice 1 dove vengono elencati, a seconda del tipo di locale, i valori standard di potenza installabile per l'illuminazione, insieme con i relativi livelli medi di illuminamento raccomandati in relazione ai diversi compiti visivi. Tali standard (attorno ai 10 W/m<sup>2</sup> di potenza totale installata considerando lampada e alimentatore), garantiscono un corretto uso dell'energia evitando sprechi o sottodimensionamenti e sono raggiungibili con l'applicazione di tecnologie e componenti impiantistici ampiamente sperimentati nella pratica illuminotecnica.

## 7. Illuminazione fluorescente ad alta efficienza

È fortemente raccomandato l'uso di con alimentazione elettronica (tubi T8 o meglio i

nuovi T5, assolutamente sconsigliati i T12). Gli apparecchi illuminanti dovrebbero contenere/integrare riflettori a geometria ottimizzata per ridurre il numero di riflessioni ed alto coefficiente di riflessione (maggiore o uguale al 95%).

Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare è fortemente sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con un contenitore di plastica traslucida, responsabili di elevatissime perdite di flusso.

#### 8. Interruttori e sensori di presenza

- a) Interruttori locali. L'impianto di illuminazione deve essere sezionato in modo che ogni postazione di lavoro o area funzionale possa essere controllata da un interruttore (a muro, a cordicella, o con comando remoto ad infrarossi) per consentire di illuminare solo le superfici effettivamente utilizzate.
- b) Interruttori a tempo. Nelle aree di uso infrequente (bagni, scale, corridoi) è sempre economicamente conveniente l'uso di controlli temporizzati, ove non siano presenti sensori di presenza.
- c) Controlli azionati da sensori di presenza. I sensori di ottima sensibilità e basso costo attualmente sul mercato permettono un uso generalizzato di questo tipo di controlli almeno nelle aree a presenza saltuaria. Se ne consiglia fortemente l'uso.
- d) Controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. Nelle aree che dispongono di luce naturale ed in particolare in quelle servite da dispositivi di miglioramento dell'illuminazione naturale (vetri selettivi, lightshelves, condotti di luce) è consigliato l'uso di sensori di luce naturale che azionino gli attenuatori della luce artificiale (dimmer) in modo da garantire un illuminamento totale costante sulle superfici di lavoro e consistenti risparmi di energia.

### *Art. 10 Interventi per riduzione dei consumi d'acqua (RAC)*

#### 1. Riduzione del fabbisogno energetico

La riprogettazione degli impianti di acqua calda sanitaria e il relativo ridimensionamento dei boiler (elettrici a gas) e la possibile loro sostituzione o integrazione con pannelli solari deve essere finalizzata anche alla riduzione del consumo dell'acqua.

#### 2. Impianti di riduzione del flusso

- a) temporizzatori che interrompono il flusso a tempo predeterminato (a fotocellule o ad azionamento manuale)
- b) miscelatori del flusso d'acqua con aria, acceleratori di flusso ed altri meccanismi che mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso da 15-20 litri/minuto a 7-10 l/m.
- c) scarichi a cassetta dei servizi igienici a due pulsanti.

### *Art. 11 Risparmio energetico e fonti rinnovabili di energia*

#### 1. Definizioni

Il presente articolo stabilisce gli interventi finalizzati al risparmio energetico attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo si definisce genericamente "pannello solare" sia il solare fotovoltaico che il solare termico.

Per riscaldamento geotermico si intende lo sfruttamento del calore contenuto all'interno della terra per mezzo di sonde interrate e moltiplicata con una pompa di

calore.

## 2. Campo di applicazione

Tutto il territorio comunale è interessato dalle disposizioni del presente articolo nei seguenti casi:

- nuova costruzione di edifici pubblici e privati
- sostituzione edilizia o demolizione con fedele ricostruzione
- ampliamenti che si configurino come nuovi organismi edilizi
- ristrutturazione urbanistica
- ristrutturazione edilizia che coinvolgano almeno il 50% della superficie calcolata come somma dei vani in cui si interviene con opere murarie di modifica.

## 3. Interventi obbligatori

Nelle zone di cui al precedente comma 2 deve essere assicurata, attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia la copertura del 25% del fabbisogno energetico totale e comunque non meno del 50% del fabbisogno di energia per la produzione di acqua calda sanitaria.

## 4. Interventi facoltativi

Al di fuori dei casi elencati al precedente comma 2, gli interventi sono facoltativi.

## 5. Modalità di installazione dei pannelli solari

I pannelli solari possono essere posizionati in copertura o in spazi a terra; possono costituire inoltre elementi architettonici accessori ai fabbricati comprese pensiline, tettoie, parapetti, ecc.

Nel caso di coperture inclinate gli impianti dovranno essere integrati, ossia essere posizionati in adiacenza e complanari alla falda (modalità retrofit) o incorporati in esse (metodo strutturale)

Nel caso di coperture piane i pannelli saranno installati con inclinazione ottimale.

In ogni caso i serbatoi di accumulo saranno posizionati all'interno dell'edificio o alloggiati in apposito volume tecnico (escluso dal calcolo degli indici) che formerà con i pannelli stessi una soluzione ordinata e morfologicamente controllata dell'intero sistema di copertura (la cosiddetta quinta facciata).

## 6. Zone ed edifici di particolare interesse ambientale ed architettonico

Qualora gli interventi riguardino edifici o zone sottoposte a particolare tutela (vincolo monumentale, tutela dei beni storici e architettonici (BSA) e loro pertinenze, tutela paesaggistica) si procederà come previsto dalle rispettive discipline di vincolo con i relativi pareri preventivi e con particolare specifica possibilità di deroga rispetto agli obblighi di installazione di cui al presente articolo.

## 7. Incentivi comunali

Sono previsti abbattimenti di un punto percentuale del contributo per il costo di costruzione nei seguenti casi:

- a) qualora le percentuali obbligatorie di cui al precedente comma 3 siano superate almeno del 10%.
- b) Qualora si raggiunga un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno del 30% di quello previsto dalla vigente normativa. A tal fine andranno ricercate soluzioni progettuali, preferibilmente di tipo passivo e bioclimatico, in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadrato di superficie utile (necessario per riscaldamento, raffrescamento,

produzione di acqua calda sanitaria ed illuminazione) di almeno il 30% rispetto ai valori riportati nell'allegato C – numero 1, tabella 1. del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, così come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311.

Con il Regolamento Urbanistico potranno essere individuati incentivi dimensionali alle nuove costruzioni in funzione del risparmio energetico.

## 8. Contenuti progettuali

I progetti in cui sia prevista l'installazione di pannelli solari dovranno contenere obbligatoriamente almeno i seguenti elaborati:

- a) elaborati grafici con l'esatto posizionamento ed ingombro dei dispositivi in pianta, sezione prospetti e particolari costruttivi;
- b) inquadramento ambientale costituito ad esempio da elaborati fotorealistici che documentino l'inserimento ambientale.
- c) relazione tecnica in cui siano evidenziati bilanci energetici che dimostrino il rispetto di quanto previsto al punto 11.3
- d) nel caso di solare termico finalizzato al riscaldamento degli ambienti e nel caso di fotovoltaico, elaborati che documentino interventi di adeguata coibentazione termica ed adeguati sistemi di irradiazione quali ad esempio impianti centralizzati con contabilizzazione individuale e pannelli radianti integrati.

L'osservanza prestazionale della presente norma in ordine alla copertura del fabbisogno energetico è garantita in sede del rilascio del permesso di costruire (o di eventuale altro titolo abilitativo consentito) e rispettivamente verificata in sede di rilascio della licenza d'uso/abitabilità mediante autocertificazione del tecnico impiantista abilitato.

## *Art. 12 Pannelli fotovoltaici*

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali e artigianali, con superficie coperta non inferiore a mt. 100 e comunque per ogni unità immobiliare di cui si compongono, la produzione energetica minima è di 5 kW.
2. Gli elaborati grafici di progetto individuano le superfici interessate dalle installazioni degli impianti ed evidenziano le soluzioni tecnologiche ed architettoniche adottate che debbono essere volte ad armonizzare l'inserimento dei pannelli fotovoltaici con l'organismo edilizio.
3. I pannelli fotovoltaici possono essere posti anche su pergole, gazebo e tettoie di cui all'art. 50 comma 8 delle NTA del RU e quelle di cui all'art. 85 comma 6.
4. Nel centro storico (Sito UNESCO) nonché nelle propaggini del centro storico, tessuto PR1 e PR2, dove l'intervento massimo ammissibile è il Restauro e Risanamento Conservativo (RRC), non è ammessa l'installazione di pannelli solari nelle coperture e a terra, salvo particolari situazioni da valutare con gli uffici competenti. Sono esclusi da questa limitazione gli edifici recenti appartenenti al tessuto PR1 e PR2 ovvero quelli successivi al 1942.
5. Negli edifici del territorio rurale di interesse storico ed architettonico (BSA) dove l'intervento massimo ammissibile è il Restauro e Risanamento Conservativo (RRC), non è ammessa l'installazione di pannelli solari nelle coperture.

Il dimensionamento dei pannelli solari e fotovoltaici installati a terra, deve essere commisurata alle documentate esigenze degli edifici e delle attività.

6. In territorio rurale i pannelli solari e fotovoltaici possono essere installati a terra in siti che associano la corretta esposizione e prossimità agli edifici con assenza di significativi impatti sul paesaggio.
7. L'installazione di impianti a terra è esclusa nelle aree classificate a pericolosità idraulica e geomorfologica molto elevata, nelle aree adibite agli interventi di messa in sicurezza del PAI nonché all'interno delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Dlgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, nelle aree sottoposte al vincolo di cui all'art. 142 Dlgs 42/2004 e nelle aree D.O.P e I.G.P.

#### *Art. 13 Qualificazione energetica degli edifici*

1. Fino all'entrata in vigore di specifiche normative di livello nazionale o regionale, in materia di certificazione energetica degli edifici si applicano le speciali disposizioni di cui al presente articolo.
2. Tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, a partire dalla data 24/01/2011, debbono essere in classe A (edificio con fabbisogno energetico inferiore o uguale a 30 kWh mq. anno).

## APPENDICE 1

### STANDARD RACCOMANDATI DI EFFICIENZA ENERGETICA PER SISTEMI DI ILLUMINAZIONE

(lampade e potenza specifica installata)

Tipologia ambiente	Compito visivo o attività	Livello di illuminamento raccomandato (lux) <sup>(1)</sup>	Tipologia di lampade <sup>(2)</sup>	Standard raccomandato di potenza specifica installata (W/m²) <sup>(3)</sup>
<b>Abitazioni e Alberghi</b>	Cucina/Camere	<b>300</b>	CFE	6-12 (AI)
<b>Scuole</b>	Aule (lettura e scrittura)	<b>500</b>	FE/CFE	8-14 (PP)
	Auditori/Sale riunioni	<b>200</b>	FE/CFE	5-10 (PP)
	Corridoi/Scale	<b>150</b>	FE/CFE	4-10 (PP)
<b>Biblioteche</b>	Scaffali verticali	<b>200</b>	FE/CFE	4-8 (PP)
	Lettura	<b>500</b>	FE/CFE	8-14 (PP)
<b>Ospedali</b>	Camere	<b>300</b>	FE	6-10 (AI/PP)
	Corsie (illum. generale)	<b>100</b>	FE	3-8 (AI/PP)
<b>Uffici</b>	Scrivania	<b>300</b>	FE	6-10 (AI/PP)
	Lavoro con videotermini	<b>200</b>	FE	4-8 (AI/PP)
<b>Negozi e magazzini</b>	Esposizione merci su: banco/corsia	<b>500</b>	FE	10-15 (AI/PP)
	Vetrina	<b>750</b>	CFE/IM	15-22 (AI/PP)
<b>Imp. sportivi</b>	Palestre/Piscine	<b>300</b>	FE/IM	7-12 (AI)
<b>Industrie</b>	Aree magazzino	<b>200</b>	FE/IM/SAP	4-8 (AI/PP)
	Lavorazioni su macchine utensili o simili	<b>500</b>	FE/IM	6-15 (AI/PP)
	Lavorazioni pericolose o di alta precisione	<b>750-1000</b>	FE/IM	15-30 (AI/PP)
<b>Illuminazione stradale <sup>(4)</sup></b>	Strade con traffico di veicoli e pedoni	<b>25</b>	SAP	1-5 (AI)

(1) Livelli medi di illuminamento raccomandati dalla CIE

(2) Le sigle vanno interpretate nel modo seguente:

FE: lampada a fluorescenza corredata di alimentazione elettronica

CFE: lampada a fluorescenza compatta integrata con alimentatore elettronico

IM: lampada a ioduri metallici

SAP: lampada a vapori di sodio ad alta pressione

(3) I valori di potenza specifica sono ricavati facendo riferimento all'assenza completa del contributo di luce naturale. L'indicazione di un intervallo di valori ha lo scopo di tener conto di differenze di geometria degli edifici/locali, così come delle tecnologie adoperate nell'impianto finale. Si noti che i risparmi apportati dai dimmer non riguardano l'abbassamento della potenza installata, ma piuttosto la potenza di effettivo utilizzo o il numero d'ore d'uso del sistema illuminante.

Le sigle indicate tra parentesi accanto ai valori di potenza installata raccomandata corrispondono alla fonte dei valori e vanno interpretate nel modo seguente:

AI: elaborazioni condotte da AMBIENTE ITALIA Srl su dati dei produttori

PP: misure ottenute in progetti pilota o interventi di retrofit (pubblicazioni dell'UE)

sull'efficienza energetica nell'illuminazione, pubblicazioni dell'agenzia nazionale di energia svedese NUTEK, pubblicazioni statunitensi sull'efficienza energetica di edifici sottoposti a retrofit, risultati di esperienze italiane di retrofit illuminotecnici in scuole ed edifici adibiti ad uso ufficio)

(4) Per l'illuminazione stradale si tiene conto di apparecchi disposti in modo che la luce emessa non venga ostacolata da alberi o opere murarie.



## APPENDICE 2

### VERIFICA DEL FABBISOGNO DI RAFFRESCAMENTO

I limiti da rispettare dall'edificio sono:

- Superficie esterna (involucro): le superfici esterne devono raggiungere i limiti di isolamento e impermeabilità, p.e. trasmittanze minime per pareti esterni, tetto e serramenti, tasso massimo di infiltrazione d'aria di 0.5 h-1.
- Inerzia termica: l'edificio deve avere una inerzia termica superiore a 350 kg/m<sup>2</sup> (massa effettiva di stoccaggio/superficie calpestabile). Nel caso di controsoffittature ci deve essere una apertura di al meno 15% della superficie del controsoffitto in modo che sia possibile uno scambio convettivo con l'inerzia del soffitto.
- guadagni solari: il coefficiente di trasmissione energetica delle superfici vetrate (g-value = trasmissione + energia assorbita ed emessa verso l'interno) deve essere inferiore a 0.15. Questo valore può solo essere raggiunto se le superfici vetrate esposte verso est, sud e ovest sono dotate di un sistema di ombreggiatura esterno (light shelves, tapparelle, ...)
- Uso: gli spazi da raffrescare devono essere minimizzati con misure tecnico-gestionali (concentrazione di apparecchiature ad elevato fabbisogno di freddo in spazi separati).
- Contributi interni: il carico elettrico interno (illuminazione, apparecchiature) non deve superare i limiti definiti in tabella 2.
- Se i limiti indicativi vengono superati, dovranno essere fornite informazioni dettagliate sui dispositivi elettrici utilizzati (potenza assorbiti nelle diverse modalità di funzionamento, ore di uso) per contenere il più possibile il ricorso del raffrescamento.

Se tali apparecchiature raggiungono i valori di tabella 1 non si giustifica il ricorso al raffrescamento "causa apparecchiature".

- Comfort: la temperatura interna accettabile varia tra 22 e 28°C, con una umidità relativa del aria di 30 - 65%. Altri limiti sono applicabili per casi particolari come supermercati per alimentari e altri prodotti delicati, o industrie con particolari condizioni di produzione

Tabella A: Limiti per il carico elettrico di apparecchiature d'ufficio

Apparecchi	Attivi	stand-by/sleep	off
PC	60 W	10 W	5 W
Monitor	90 W	5 W	-
PC con monitor	150 W	15 W	5 W
Stampante, laser	190 W	2 W	1 W
Stampante, altre	20 W	2 W	1 W
Fotocopiatrici	1100 W	27 W + 3.23*cop./min.	1 W
Fax, laser	80 W	2 W	-
Fax, altri	20 W	2 W	-

L'ente responsabile approva l'installazione di un impianto di raffrescamento (causa apparecchiature interne) solo se i valori seguenti vengono superati:

Condizioni locali	totale carico/m <sup>2</sup>	Tempo uso giornaliero
Stanza senza finestre apribili	250 Wh/m <sup>2</sup>	12 ore
	350 Wh/m <sup>2</sup>	24 ore
Stanza con finestre apribili	350 Wh/m <sup>2</sup>	12 ore
	450 Wh/m <sup>2</sup>	24 ore

Tabella B

		apparecchi		persone			illuminazione		refrigoriferi		totali
	operation	Potenza Specifica	carico giornaliero	occupazione	potenza specificata	carico giornaliero	Potenza Specificata	carico giornaliero	potenza specificata.	carico giornaliero	Carico giornaliero <sup>(1)</sup>
	h	W/m <sup>2</sup>	Wh/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /P	W/m <sup>2</sup>	Wh/m <sup>2</sup>	W/m <sup>2</sup>	Wh/m <sup>2</sup>	W/m <sup>2</sup>	Wh/m <sup>2</sup>	Wh/m <sup>2</sup>
Ufficio singolo, basso carico (1-2 p.)	12	3	24	15	5	41	10	81			146
Ufficio singolo, medio carico (1-2 p.)	12	7	57	15	5	41	10	81			178
Ufficio singolo, elevato carico (1-2 p.)	12	10	81	15	5	41	10	81			203
Group office, basso carico (3-6 p.)	12	4	25	12	6	38	10	108			171
Group office, medio carico (3-6 p.)	12	8	50	12	6	38	10	108			196
Group office, elevato carico (3-6 p.)	12	13	82	12	6	38	10	108			228
Large offices, basso carico (>6 p.)	12	5	27	10	7	38	10	108			173
Large offices, medio carico (>6 p.)	12	10	54	10	7	38	10	108			200
Large offices, elevato carico (>6 p.)	12	15	81	10	7	38	10	108			227
Sala riunioni	12	2	11	2.5	28	151	10	63			225
Biglietteria	12	5	36	10	7	50	13	129			215
Negozi alimentari	12		0	8	9	57	10	108	5	54	219
Vendita al minuto non alimentare	12		0	8	9	57	10	108			165
Supermarket, food *	12		0	5	14	88	16	173	-10	-108	153
Supermarket, no-food	12		0	5	14	88	16	173		0	261
Posta	12		0	3	23	166	16	173		0	338
Aula scolastica	12		0	3	20	126	10	63		0	189
Auditorium	12	2	14	0.8	88	634	10	72		0	720
Mensa	12	1	5	1.2	58	157	6	43		0	205
Ristorante	12	1	9	1.2	58	157	9	97		0	263
Ristorante (alto livello)	12	1	10	2	35	95	14	151			256
Kitchen restaurant, medio carico	24	180	1134		10	90	10	108			1332
Kitchen restaurant, elevato carico	24	250	2250		10	117	10	153			2520
Pensioni, cliniche, ambulatori	24		0	15	5	108	6	32			140
Alberghi	24	2.5	54		7	63	10	36			153
Grandi magazzini											0

Tabella B: Limiti per i contributi interni di calore

nota(1)

numeri in neretto: categorie edilizie con i requisiti per l'installazione di impianti di raffrescamanto

numeri normali: al di sotto delle condizioni standard (occupazione, utilizzo). Queste categorie edilizie hanno un carico di calore interno al di sotto dei limiti per un impianto di raffrescamento.

### INSTALLAZIONI RADIO-BASE PER TELEFONIA MOBILE

#### INDICE

- Art. 1 Il Piano di Razionalizzazione delle Emissioni Energetiche
- Art. 2 Tipologie degli impianti
- Art. 3 Definizioni delle tipologie
- Art. 4 Requisiti tecnici
- Art. 5 Tipologia degli atti
- Art. 6 Convenzione
- Art. 7 Permessi e nulla-osta
- Art. 8 Contenuti del progetto

#### *Art. 1 Il Piano di Razionalizzazione delle Emissioni Energetiche*

1. Ogni nuova installazione deve essere prevista dall'apposito Piano di Razionalizzazione vigente al momento della richiesta.
2. Nel periodo transitorio, fino all'approvazione del suddetto Piano potranno essere presentate richieste di permesso di costruire solo per impianti inseriti nello stralcio approvato dal competente organo comunale e in conformità al presente Allegato al RE.

#### *Art. 2 Tipologie degli impianti*

1. Ai fini dell'attuazione del presente Regolamento gli impianti si distinguono in tre tipi:  
su supporto, in sede propria, su edifici esistenti misti

#### *Art. 3 Definizioni delle tipologie*

1. Per impianti su supporto in sede propria si intende quando questi siano installati su supporti propri (pali, tralicci, ecc.) direttamente ancorati sul terreno;
2. Per impianti su edifici esistenti si intende quando questi siano installati su supporti di altezza inferiore a mt. 2.00 direttamente ancorati su costruzioni (edifici o supporti) esistenti;
3. Per impianti misti si intende quando questi siano installati su supporti di altezza superiore a mt. 2,00, ma comunque inferiori a mt. 6, direttamente ancorati su edifici esistenti.

#### *Art. 4 Requisiti tecnici*

1. Gli impianti di tipo a) dovranno, di norma prevedere gli apparati in appositi "contenitori" rimovibili (shelter) opportunamente schermati. In taluni casi la Commissione Comunale per il Paesaggio potrà prescrivere il completo interrimento delle sale apparati, o diverse soluzioni. In ogni caso, i nuovi locali, non potranno avere, di norma, superficie netta di pavimento maggiore di mq 10 per ciascun gestore e altezza

libera interna non superiore a mt. 2,50.

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con paletti in acciaio e rete a maglia sciolta, avere una altezza non superiore a mt.1,50, ed essere opportunamente schermata all'esterno con siepe di essenze autoctone.

Il supporto dovrà essere opportunamente progettato nella dimensione, forma e colore tenendo conto delle caratteristiche dei luoghi.

La Commissione per il Paesaggio potrà chiedere, al fine di ridurre l'altezza, soluzioni su più supporti affiancati.

2. Gli impianti di tipo b) e c) dovranno prevedere la collocazione della sala apparati, prioritariamente all'interno dei volumi esistenti, e comunque nel rispetto degli indici urbanistici vigenti.

In caso di locali apparati da realizzare ex novo all'esterno dovranno essere rispettate le norme di cui al precedente comma.

Le modalità del posizionamento dovranno tener conto delle caratteristiche e del valore architettonico dell'edificio, privilegiando soluzioni mimetiche.

Potranno essere effettuate schermature dei locali limitrofi sotto-tetto, realizzate con reti metalliche, purché poste al di sotto del manto di copertura.

#### **Art. 5 Tipologia degli atti**

1. La nuova costruzione e la ristrutturazione degli impianti di cui all'art. 2 sono subordinati al rilascio del permesso di costruire convenzionato.
2. Gli interventi di manutenzione straordinaria nelle zone al di fuori del vincolo ambientale di cui al Titolo II della L. 490/99 potranno essere realizzati mediante accertamento di conformità con segnalazione certificata di inizio attività. Non possono essere considerati interventi di manutenzione straordinaria, ai fini del presente comma, quelli ove sia prevista una modifica delle caratteristiche radioelettriche degli apparati emittenti.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria nelle zone a vincolo ambientale sono subordinati al rilascio della autorizzazione comunale.

#### **Art. 6 Convenzione**

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente.
2. L'atto unilaterale ha validità pari a quella del Piano di Razionalizzazione (tre anni), rinnovabile su richiesta del gestore, previa verifica della persistenza della localizzazione nel Piano medesimo.
3. L'atto unilaterale dovrà contenere:
  - a) l'impegno del gestore al rispetto di tutte le norme vigenti in materia di sicurezza e salute pubblica;
  - b) l'impegno a non apportare alcuna modifica rispetto al progetto approvato senza preventiva autorizzazione comunale salvo quanto previsto all'art. 5, 2° comma;
  - c) la disponibilità a fornire con tempestività all'amministrazione comunale dati tecnici eventualmente richiesti;
  - d) l'impegno ad ospitare in futuro altre eventuali installazioni di nuovi gestori, a meno di provata impossibilità tecnica;
  - e) l'impegno ad ospitare gratuitamente apparecchiature di enti pubblici (Comune,

Provincia, ASL, Forze dell'Ordine, ecc), a meno di provata impossibilità tecnica;

- f) l'impegno a ripristinare i luoghi a propria cura e spese in caso di dismissione dell'impianto dovuta a qualsiasi motivo.

#### **Art. 7    *Permessi e nulla-osta***

1. Tutti i progetti riguardanti le nuove infrastrutture dovranno essere sottoposti a procedura di valutazione di impatto ambientale così come previsto dall'art. 2 bis della Legge 1 luglio 1997, n° 189.
2. Tutti i progetti dovranno essere corredati
  - a) del nulla-osta preventivo dell'ARPAT;
  - b) dell'autorizzazione del proprietario dell'immobile ove avviene l'installazione;
  - c) del nulla-osta della Soprintendenza se è prevista l'installazione su immobile vincolato ai sensi del Dlgs n° 42/2004.
3. Il responsabile del procedimento provvederà ad acquisire il parere di conformità al Piano di Razionalizzazione presso l'Ufficio Ambiente del Comune.
4. I progetti potranno essere presentati anche raggruppati per ambito, fermo restando che ogni Gestore dovrà presentare il proprio progetto redatto da tecnico abilitato da esso nominato.

#### **Art. 8    *Contenuti del progetto***

1. I progetti dovranno contenere:
  - a) elaborati grafici in scala adeguata dello stato attuale, sovrapposto e trasformato (piante, sezioni, prospetti, particolari costruttivi) atti a descrivere tutti gli aspetti tecnici ed estetici opportunamente quotati con particolare attenzione delle distanze da punti critici;
  - b) il posizionamento di tutti quegli elementi attinenti la sicurezza (segnalazioni, cartelli, barriere, ecc.) nella loro esatta collocazione.
  - c) relazione tecnica descrittiva dell'intero intervento, comprendente:
    - scheda tecnica, allegata al presente regolamento, debitamente compilata
    - data-sheet delle antenne utilizzate, come fornita dal produttore
    - simulazione dei livelli di campo in prossimità delle installazioni. Tali simulazioni devono comprendere l'eventuale contemporanea presenza di altre installazioni (SRB, ripetitori TV o radio, ecc.) presenti nello stesso sito.
  - d) documentazione fotografica
  - e) copia della relazione vistata dall'ARPAT contenente tutti i dati relativi alle emissioni di onde elettromagnetiche comprese e segnalate le eventuali emissioni dovute ad altri impianti già presenti ( altre installazioni SRB o ponti radio)
2. I progetti dovranno comunque contenere tutta la documentazione prevista dall'allegato 13 del Dlgs 259/03.
3. Nel caso di installazione di impianti con potenza in antenna non superiore a 20 W o di impianti ricadenti nelle tipologie di cui all'art. 87-bis del Dlgs 259/03, per i quali è sufficiente la SCIA, i progetti dovranno contenere la documentazione e gli elaborati richiesti ed indicati dall'Agenzia ARPAT competente per territorio.
4. Non sono compresi nelle tipologie di cui al precedente comma 3 gli impianti GSM, DCS e quelli non connessi al completamento della rete di banda larga mobile.

### **ISTRUZIONI TECNICHE SULLE MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER L'ACCESSO, IL TRANSITO E L'ESECUZIONE DEI LAVORI IN QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA**

#### **INDICE**

- Art. 1 Oggetto
- Art. 2 Ambito di applicazione
- Art. 3 Definizioni
- Art. 4 Adempimenti
- Art. 5 Elaborato tecnico della copertura
- Art. 6 Adempimenti collegati all'elaborato tecnico della copertura
- Art. 7 Criteri generali di progettazione
- Art. 8 Percorsi di accesso alla copertura
- Art. 9 Accessi alla copertura
- Art. 10 Transito ed esecuzione dei lavori sulle coperture

#### **CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **Art. 1 Oggetto**

1. Il presente regolamento, in attuazione dell'articolo 82, comma 16 della LR 1/2005, definisce istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive da adottare nella progettazione e realizzazione di interventi edilizi riferiti a nuove costruzioni o ad edifici esistenti al fine di garantire, nei successivi lavori di manutenzione sulla copertura, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in condizioni di sicurezza.

##### **Art. 2 Ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento si applica, ai sensi dell'articolo 82, comma 14 della LR 1/2005, agli interventi riguardanti le coperture sia di edifici di nuova costruzione che di edifici esistenti, di qualsiasi tipologia e destinazione d'uso.
2. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente regolamento gli interventi di manutenzione ordinaria, ivi compresi quelli previsti dall'articolo 79, comma 2, lettera a) della LR 1/2005, relativamente alla copertura di edifici esistenti.
3. Il presente regolamento si applica altresì agli interventi di cui al comma 1 qualora riguardino le coperture di edifici di proprietà comunale; in questi casi la verifica circa l'applicazione dell'articolo 82, comma 14 della LR 1/2005 è affidata al responsabile del procedimento di cui all'articolo 7 della legge 11 febbraio 1994, n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici), da ultimo modificata con legge 30 dicembre 2004, n. 311.
4. Nella elaborazione dei progetti e nella realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 3 deve essere prevista l'applicazione di misure preventive e protettive di cui alla sezione II, per la porzione di copertura interessata dal progetto.

### Art. 3 Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento si intende:

- a) per copertura, la delimitazione superiore dell'involucro edilizio finalizzata alla protezione dello stesso dagli agenti atmosferici, costituita da una struttura portante e da un manto di copertura; la copertura assume diverse denominazioni in relazione sia al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale, sia alla configurazione strutturale come ad esempio a tetto, a terrazza, a cupola;
- b) per percorso di accesso alla copertura, il tragitto che un operatore deve compiere internamente od esternamente al fabbricato per raggiungere il punto di accesso alla copertura;
- c) per accesso alla copertura, il punto, raggiungibile mediante un percorso, in grado di consentire il trasferimento in sicurezza di un operatore e di eventuali materiali ed utensili da lavoro sulla copertura;
- d) per transito ed esecuzione di lavori sulla copertura, la possibilità di spostamento e di lavoro in sicurezza su tutta la superficie delle coperture in oggetto di progettazione;
- e) per elaborato tecnico della copertura, il documento contenente indicazioni progettuali, prescrizioni tecniche, certificazioni di conformità e quanto altro è necessario ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi per la caduta dall'alto a cui sono esposti i soggetti che eseguono lavori riguardanti la copertura;
- f) per apprestamenti, le opere provvisorie necessarie ai fini della tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori come ponteggi, trabattelli, ponti su cavalletti, impalcati, parapetti, andatoie, passerelle;
- g) per sistema di arresto caduta, il sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto comprendente un'imbracatura per il corpo e un sottosistema di collegamento ai fini dell'arresto caduta secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 363;
- h) per dispositivo di protezione individuale (DPI) contro le cadute dall'alto, il dispositivo atto ad assicurare una persona ad un punto di ancoraggio in modo da prevenire o arrestare in condizioni di sicurezza una caduta dall'alto secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 363;
- i) per dispositivo di ancoraggio, l'elemento o la serie di elementi o componenti contenente uno o più punti di ancoraggio secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 795;
- j) per punto di ancoraggio, l'elemento a cui il dispositivo di protezione individuale può essere applicato dopo l'installazione del dispositivo di ancoraggio secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 795;
- k) per ancoraggio strutturale, l'elemento o gli elementi fissati in modo permanente ad una struttura, a cui si può applicare un dispositivo di ancoraggio o un dispositivo di protezione individuale ai sensi della norma UNI EN 795;
- l) per linea di ancoraggio, la linea flessibile tra ancoraggi strutturali a cui si può applicare il dispositivo di protezione individuale ai sensi della norma UNI EN 795;
- m) per gancio di sicurezza da tetto, l'elemento da costruzione posto sulla superficie di un tetto a falde per assicurare le persone e per fissare carichi principalmente utilizzati per la manutenzione e la riparazione dei tetti secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 517.

## **CAPO II ISTRUZIONI TECNICHE**

### **SEZIONE I - ADEMPIMENTI ED ELABORATO TECNICO DELLA COPERTURA**

#### **Art. 4 Adempimenti**

1. La conformità del progetto alle misure preventive e protettive indicate nella sezione II è attestata dal progettista all'atto di inoltro:
  - a) delle istanze di permesso di costruire, anche riferite a varianti in corso di opera che comportano la sospensione dei relativi lavori;
  - b) delle denunce di inizio dell'attività, anche riferite a varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori;
  - c) delle varianti in corso d'opera, che non comportano la sospensione dei relativi lavori, ai sensi dell'articolo 83, comma 12 della LR 1/2005.
2. L'attestazione del progettista è corredata dall'elaborato tecnico della copertura di cui all'articolo 5, redatto in conformità alle misure preventive e protettive previste alla sezione II.
3. In caso di istanze di sanatoria di cui all'articolo 140 della LR 1/2005, la conformità delle opere realizzate sulla copertura alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II, è attestata dal professionista abilitato in qualità di tecnico rilevatore, che produce a supporto l'elaborato tecnico della copertura di cui all'articolo 5.
4. Nel caso di interventi edilizi per i quali debba essere certificata l'abitabilità o l'agibilità ai sensi della vigente normativa regionale, il professionista abilitato, al momento del deposito in comune dell'attestazione di cui all'articolo 86, comma 3 della LR 1/2005, allega la certificazione di conformità delle opere eseguite sulla copertura alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II e consegna copia del fascicolo dell'opera, ove ne sia prevista la redazione ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera b) del decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 (Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili), da ultimo modificato con decreto legislativo 10 settembre 2003, n. 276.

#### **Art. 5 Elaborato tecnico della copertura**

1. L'elaborato tecnico della copertura è redatto in fase di progettazione; a tale adempimento provvede il coordinatore per la progettazione di cui all'articolo 4 del Dlgs 494/1996 oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista, il progettista dell'intervento.
2. L'elaborato tecnico della copertura è completato entro la fine dei lavori e, solo in caso di varianti in corso d'opera che interessino la copertura, aggiornato durante il corso dei lavori stessi; a tali adempimenti provvede il coordinatore per l'esecuzione dei lavori ai sensi dell'articolo 5 del Dlgs 494/1996 oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista, il direttore dei lavori.
3. Per i lavori affidati dai soggetti di cui all'articolo 2, comma 2 della l.109/1994, l'elaborato tecnico della copertura fa parte del progetto esecutivo ai sensi dell'articolo 16, comma 5 della legge 109/1994.
4. L'elaborato tecnico della copertura, in relazione alle diverse fattispecie di cui all'articolo 6, deve avere i seguenti contenuti:
  - a) elaborati grafici in scala adeguata in cui sono indicate le caratteristiche e l'ubicazione dei percorsi, degli accessi, degli elementi protettivi per il transito e l'esecuzione dei lavori di copertura;



- b) relazione tecnica illustrativa delle soluzioni progettuali, nella quale sia evidenziato in modo puntuale il rispetto delle misure preventive e protettive di cui alla sezione II; nel caso di adozione di misure preventive e protettive di tipo provvisorio di cui all'articolo 7, comma 4, la relazione deve esplicitare le motivazioni che impediscono l'adozione di misure di tipo permanente, nonché le caratteristiche delle soluzioni alternative previste nel progetto;
- c) planimetria in scala adeguata della copertura, evidenziando il punto di accesso e la presenza di eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio o ganci di sicurezza da tetto, specificando per ciascuno di essi la classe di appartenenza, il modello, la casa produttrice ed il numero massimo di utilizzatori contemporanei;
- d) relazione di calcolo, redatta da un professionista abilitato, contenente la verifica della resistenza degli elementi strutturali della copertura alle azioni trasmesse dagli ancoraggi e il progetto del relativo sistema di fissaggio;
- e) certificazione del produttore di dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto eventualmente installati, secondo le norme UNI-EN 795 ed UNI-EN 517;
- f) dichiarazione di conformità dell'installatore riguardante la corretta installazione di eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto, in cui sia indicato il rispetto delle norme di buona tecnica, delle indicazioni del produttore e dei contenuti di cui alle lettere c) e d);
- g) manuale d'uso degli eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto installati, con eventuale documentazione fotografica;
- h) programma di manutenzione degli eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto installati.

#### **Art. 6    *Adempimenti collegati all'elaborato tecnico della copertura***

1. Fermo restando quanto stabilito all'articolo 4, gli adempimenti sono i seguenti:
  - a) per le istanze di permesso di costruire, per le denunce di inizio dell'attività, nonché per le varianti in corso d'opera che comportino la sospensione dei relativi lavori, l'elaborato tecnico della copertura deve avere almeno i contenuti minimi di cui all'articolo 5, comma 4, lettere a) e b);
  - b) per le istanze di sanatoria di cui all'articolo 140 della LR 1/2005, comprendenti interventi eseguiti sulle coperture, l'elaborato tecnico della copertura deve avere i contenuti di cui all'articolo 5, comma 4, lettere a), b), c), d), e) ed f);
  - c) in sede di deposito della certificazione di abitabilità o agibilità, l'elaborato tecnico della copertura deve avere i contenuti di cui all'articolo 5, comma 4, lettere a), b), c), d), e) ed f);
2. Per le varianti in corso d'opera che non comportino la sospensione dei relativi lavori di cui all'articolo 83, comma 12 della LR 1/2005, nonché in tutti i casi in cui non siano state apportate modifiche al progetto contenuto nel titolo abilitativo, anche riferito all'ultima variante comportante la sospensione dei relativi lavori, la conformità delle opere eseguite sulle coperture alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II è certificata dal direttore dei lavori, o da altro professionista abilitato, unitamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori.
3. L'elaborato tecnico della copertura, completo di tutta la documentazione di cui all'articolo 5, comma 4, è consegnato dal coordinatore per l'esecuzione dei lavori oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista, dal direttore dei lavori al proprietario del fabbricato o altro soggetto avente titolo.

4. L'elaborato tecnico della copertura deve essere messo a disposizione dei soggetti interessati, quali imprese edili, manutentori, antennisti, in occasione di ogni intervento successivo da eseguirsi sulle coperture, aggiornato in occasione di interventi alle parti strutturali delle stesse e, in caso di passaggio di proprietà, consegnato al nuovo proprietario o avente titolo.
5. L'elaborato tecnico della copertura costituisce parte integrante del fascicolo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b) del Dlgs 494/96, nei casi in cui ne sia prevista la redazione.

## **SEZIONE II - MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE**

### ***Art. 7 Criteri generali di progettazione***

1. Nei casi di cui all'articolo 2, sono progettate e realizzate misure preventive e protettive al fine di poter eseguire successivi lavori di manutenzione sulla copertura in condizioni di sicurezza; tale misure preventive e protettive sono finalizzate a mettere in sicurezza:
  - a) il percorso di accesso alla copertura;
  - b) l'accesso alla copertura;
  - c) il transito e l'esecuzione dei lavori sulla copertura.
2. Percorsi ed accessi devono essere di tipo permanente.
3. Il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture devono essere garantiti attraverso elementi protettivi permanenti.
4. Nei casi in cui non sia possibile adottare misure di tipo permanente, nell'elaborato tecnico della copertura di cui all'articolo 5 devono essere specificate le motivazioni in base alle quali tali misure risultano non realizzabili; devono altresì essere progettate e documentate le misure di tipo provvisorio previste in sostituzione.

### ***Art. 8 Percorsi di accesso alla copertura***

1. I percorsi di accesso alla copertura possono essere interni o esterni e tali da consentire il passaggio di operatori, dei loro utensili da lavoro e di materiali in condizioni di sicurezza.
2. lungo l'intero sviluppo dei percorsi è necessario:
  - a) che gli ostacoli fissi, che per ragioni tecniche non possono essere eliminati, siano chiaramente segnalati e, se del caso, protetti in modo da non costituire pericolo;
  - b) che sia garantita una illuminazione di almeno venti lux;
  - c) che sia previsto un dimensionamento in relazione ai carichi di esercizio, tenendo conto dei prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare, con una larghezza non inferiore a 0,60 metri per il solo transito dell'operatore.
3. E' altresì necessario che:
  - a) i percorsi orizzontali abbiano i lati prospicienti il vuoto protetti contro il rischio di caduta dall'alto;
  - b) i percorsi verticali siano prioritariamente realizzati con scale fisse a gradini a sviluppo rettilineo; in presenza di vincoli costruttivi possono essere utilizzate scale fisse, scale retrattili, scale portatili.
4. Nel caso di percorsi non permanenti devono essere individuate posizioni e spazi in grado di ospitare le soluzioni prescelte.

5. I percorsi di cui al comma 4 si realizzano tramite:
- a) scale opportunamente vincolate alla zona di sbarco;
  - b) apparecchi di sollevamento certificati anche per il trasferimento di persone in quota;
  - c) apprestamenti.

#### **Art. 9 Accessi alla copertura**

1. La copertura deve essere dotata almeno di un accesso, interno od esterno, in grado di garantire il passaggio ed il trasferimento di un operatore e di materiali ed utensili in condizioni di sicurezza.
2. In particolare un accesso interno deve possedere le seguenti caratteristiche:
  - a) ove sia costituito da una apertura verticale, la stessa deve avere una larghezza minima di 0,70 metri ed un'altezza minima di 1,20 metri;
  - b) ove sia costituito da una apertura orizzontale od inclinata, la stessa deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare; se di forma rettangolare, il lato inferiore libero di passaggio deve essere almeno 0,70 metri e comunque di superficie non inferiore a 0,50 metri quadrati;
  - c) i serramenti delle aperture di accesso non devono presentare parti taglienti o elementi sporgenti ed il sistema di apertura dell'anta deve essere agevole e sicuro.

#### **Art. 10 Transito ed esecuzione dei lavori sulle coperture**

1. Il transito sulle coperture deve garantire, a partire dal punto di accesso, il passaggio e la sosta in sicurezza per i lavori di manutenzione mediante elementi protettivi, quali:
  - a) parapetti;
  - b) linee di ancoraggio;
  - c) dispositivi di ancoraggio;
  - d) passerelle o andatoie per il transito di persone e materiali;
  - e) reti di sicurezza;
  - f) impalcati;
  - g) ganci di sicurezza da tetto.
2. L'impiego di dispositivi di ancoraggio puntuali o ganci di sicurezza da tetto è consentito solo per brevi spostamenti o laddove le linee di ancoraggio risultino non

## FATTORE MEDIO DI LUCE DIURNA

Ai fini della applicazione dell'art. 34 comma 3 del vigente Regolamento Edilizio, il fattore di luce diurna medio si intende raggiunto quando almeno 1/4 della superficie del pavimento riceve luce diretta dalla volta celeste.

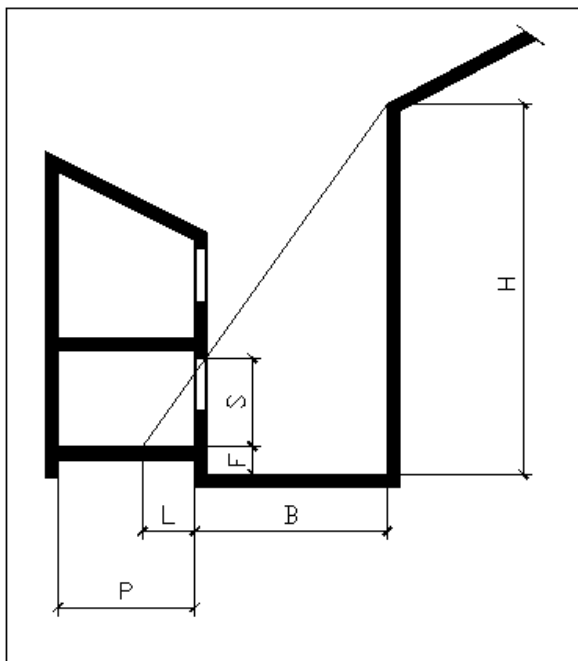
Il calcolo si esegue per mezzo della seguente formula:

$$L = B \times \frac{S}{H - (F + S)} \geq 1/4 P$$

dove:

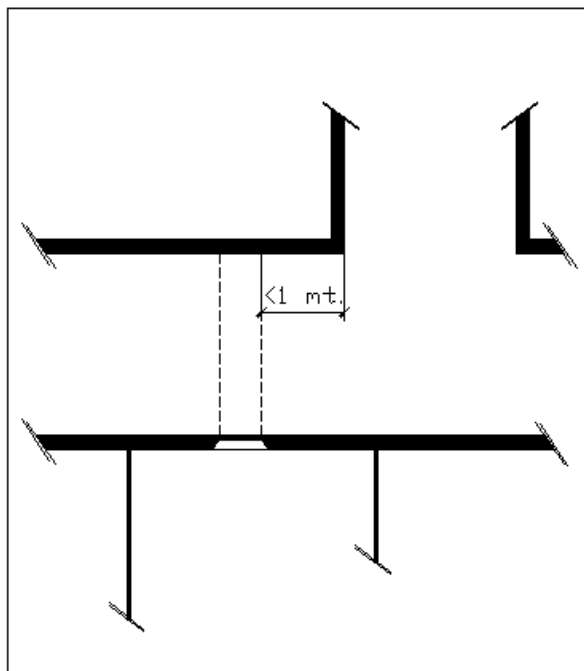
- L:** è la profondità della superficie di pavimento illuminata direttamente
- P:** è la profondità media della superficie di pavimento
- S:** è la distanza tra l'architrave della finestra e la superficie del pavimento
- F:** è la distanza tra la superficie del pavimento e la superficie esterna
- B:** è la distanza tra la facciata antistante la finestra e l'intradosso del muro estero
- H:** è l'altezza in gronda della porzione di facciata antistante la finestra

Vedasi il seguente schema esemplificativo:



(sezione)

Esempio di non applicazione della formula:



(pianta)

**NORME TECNICHE PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE****INDICE****TITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE**

- Art. 1 Definizioni
- Art. 2 Ambiti di applicazione della normativa sulle barriere architettoniche
- Art. 3 Edifici e spazi pubblici
- Art. 4 Edifici e spazi privati
- Art. 5 Accessi agli edifici privati
- Art. 6 Residenza privata di nuova costruzione
- Art. 7 Residenza privata esistente
- Art. 8 Edilizia privata aperta al pubblico
- Art. 9 Luoghi di lavoro
- Art. 10 Competenze del professionista
- Art. 11 Elaborato tecnico sul superamento delle barriere architettoniche
- Art. 12 Verifiche
- Art. 13 Certificato di agibilità
- Art. 14 Deroghe
- Art. 15 Deroga ai parametri urbanistico-edilizi

**TITOLO SECONDO – LINEE GUIDA**

- Art. 16 Sedia a ruote – Spazi di manovra
- Art. 17 Unità ambientali
- Art. 18 Componenti
- Art. 19 Percorsi interni
- Art. 20 Spazi esterni
- Art. 21 Norme di riferimento

**TITOLO PRIMO – NORME DI CARATTERE GENERALE****Art. 1 Definizioni**

1. Per barriere architettoniche si intendono:
  - a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
  - b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;
  - c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la

riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

2. Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia" (DM 236/89, art. 2 lettera g).

Tale requisito deve consentire anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale (in altre parole: dalla persona anziana al non vedente, dalla mamma con tre bambini al paraplegico su sedia a ruote) la possibilità di accedere a uno spazio, un edificio, un servizio, e fruirne, muoversi liberamente al suo interno in sicurezza e autonomia, sostare, trovarvi servizi igienici, parcheggiare la propria auto: necessarie sono la totale assenza di barriere architettoniche e la presenza di adeguati elementi di ausilio e di orientamento.

3. Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare.

Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio e incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta (DM 236/89, art.21 lettera h).

Quindi la visitabilità rappresenta un livello di accessibilità limitato a una parte più o meno estesa dell'edificio che consente comunque ogni tipo di relazione fondamentale (compresi la facile individuazione e l'agevole utilizzo di almeno un servizio igienico indifferentemente a ogni tipo di persona).

4. Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente e agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale" (DM 236/89, art. 2 lettera i).

Il requisito dell'adattabilità di un'unità immobiliare è soddisfatto quando questa può essere resa idonea alle necessità di persone con ridotta o impedita capacità motoria tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modificano la struttura portante, e la rete degli impianti comuni.

5. Visitabilità condizionata. Negli edifici, unità immobiliari o ambientali aperti al pubblico esistenti, che non vengano sottoposti a ristrutturazione e che non siano in tutto o in parte rispondenti ai criteri per l'accessibilità contenuti nel presente decreto, ma nei quali esista la possibilità di fruizione mediante personale di aiuto anche per le persone a ridotta o impedita capacità motoria, deve essere posto in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art.2 del decreto del Presidente della Repubblica 384/78" (DM 236/89, art.5 c.7).

6. Per quanto non contenuto nel presente allegato, si dovrà fare riferimento al Dpgr 47/R.

## ***Art. 2 Ambiti di applicazione della normativa sulle barriere architettoniche***

1. Per le nuove costruzioni, per qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente e per i cambiamenti di destinazione d'uso di edifici pubblici o privati aperti al pubblico deve essere garantita l'accessibilità;
2. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici privati dovrà essere garantita l'accessibilità, la visitabilità o l'adattabilità in relazione alla funzione e alle attività previste.

### **Art. 3** *Edifici e spazi pubblici*

1. Gli edifici e gli spazi pubblici, compresi i relativi spazi esterni di pertinenza, devono essere accessibili. Il criterio di accessibilità si può articolare a seconda dei casi, delle tipologie edilizie e delle funzioni.
2. Per l'edilizia residenziale pubblica, il requisito di accessibilità è soddisfatto se, oltre alle parti comuni, almeno il 5% degli alloggi previsti nell'intervento (con un minimo di uno) è accessibile. Gli altri alloggi potranno essere soltanto visitabili e adattabili.

### **Art. 4** *Edifici e spazi privati*

1. dovranno essere **accessibili**:
  - le scuole,
  - le strutture sportive,
  - le strutture sanitarie,
  - le strutture culturali;
2. dovranno essere **visitabili** tutti gli altri edifici che sono comunque aperti al pubblico, come:
  - cinema,
  - teatri,
  - auditorium,
  - circoli privati,
  - ristoranti,
  - trattorie,
  - bar,
  - negozi,
  - alberghi,
  - campeggi,
  - pensioni,
  - banche,
  - chiese,
  - grandi magazzini ecc.

### **Art. 5** *Accessi agli edifici privati*

1. Esterni: devono essere **accessibili** tutti gli spazi esterni come percorsi e parcheggi, coperti o scoperti, di pertinenza dell'edificio e in particolare quelli tra l'edificio e la viabilità pubblica. Il requisito può essere soddisfatto se esiste anche un solo percorso accessibile tra il confine sulla pubblica via e la soglia di ingresso dell'edificio.
2. Interni: devono essere **accessibili** tutti i percorsi interni, intesi come parti comuni (hall di ingresso, corridoi comuni, atri, vestiboli, foyer, piattaforme di distribuzione dei collegamenti verticali comuni come scale, rampe, ascensori, servo-scala, etc.). Da tale requisito sono esclusi i locali e i vani tecnici (locali impianti, centrali termiche, locali macchina di ascensori, ecc.) perché riservati ai soli addetti.

#### **Art. 6** *Residenza privata di nuova costruzione*

1. Gli alloggi in edifici plurifamiliari di nuova costruzione devono essere **visitabili** e **adattabili**; le parti comuni degli stessi edifici, compresi gli spazi esterni, devono essere **accessibili**.
2. Gli edifici unifamiliari o plurifamiliari senza parti comuni devono essere adattabili;

#### **Art. 7** *Residenza privata esistente*

1. Per gli interventi di ristrutturazione valgono le norme dell'articolo precedente.
2. Per tutti gli altri tipi di intervento (manutenzione straordinaria, adeguamento igienico-sanitario, restauro e risanamento conservativo) è richiesto il rispetto della normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche limitatamente alla porzione di edificio oggetto dell'intervento.

#### **Art. 8** *Edilizia privata aperta al pubblico*

(attrezzature per il ristoro, attrezzature ricettive, edifici di spettacolo, edifici di culto, attrezzature culturali, etc..)

1. Per qualsiasi tipo di intervento (nuova costruzione, ristrutturazione, restauro, etc.) è richiesta la **visitabilità**:
  - un percorso esterno **accessibile** con la viabilità pubblica;
  - spazi di relazione **accessibili**;
  - servizi igienici: almeno uno **accessibile** per superfici maggiori a mq. 250.
2. Nel caso in cui l'esercizio sia sede di attività soggetta alla normativa sul collocamento obbligatorio, si applica quanto previsto nell'articolo seguente.
3. Per alcune attività è obbligatorio osservare alcune prescrizioni:
  - a) locali per il ristoro e locali per riunioni e spettacoli dove è prevista la somministrazione di pasti
    - servizi igienici: n. 1 **accessibile**
    - 2 posti a sedere riservati, ogni 400 posti o frazione; con un minimo di 2
    - 2 spazi liberi per consentire la manovra e lo stazionamento della sedia a rotelle
  - b) attrezzature ricettive (alberghi, campeggi, etc.)
    - 2 camere accessibili ogni 40 o frazione di 40
    - servizi igienici: n. 1 **accessibile**, posto in vicinanza delle camere
    - nei campeggi o villaggi turistici deve essere **accessibile** il 5% delle superfici destinate alle unità di soggiorno, con un minimo di 2 unità
    - devono essere **accessibili** tutti i servizi e le attrezzature comuni.
  - c) strutture sportive
    - Tutti gli impianti sportivi intesi come attrezzature a carattere sociale dove si svolgono attività sportive e manifestazioni atletiche (stadi, piscine, palazzetti dello sport, etc.) devono essere **accessibili**.
  - d) per quanto riguarda gli spazi dei settori per il pubblico, si applicano le regole relative ai locali di spettacolo.



#### *Art. 9 Luoghi di lavoro*

1. Per i luoghi di lavoro non soggetti all'obbligo del collocamento obbligatorio (assunzione di personale portatore di handicap) è richiesta l'**adattabilità**.
2. Per i luoghi di lavoro soggetti all'obbligo è richiesta l'**accessibilità** di:
  - settori produttivi
  - uffici amministrativi
  - servizi igienici: n. 1 ogni nucleo di servizi previsto
  - mense, spogliatoi, luoghi ricreativi e ambienti destinati a servizi accessori.

#### *Art. 10 Competenze del professionista*

1. Nella progettazione il professionista dovrà tenere conto di quanto disposto nel titolo secondo del presente allegato in merito agli spazi di manovra di persona su sedia a ruote, ed inoltre dovrà predisporre il progetto rispettando le caratteristiche e le dimensioni relative alle unità ambientali, e ai componenti edilizi.
2. Al fascicolo da presentare in comune per il permesso di costruire o SCIA il professionista dovrà allegare l'elaborato tecnico previsto nell'articolo successivo per la dimostrazione del grado di accessibilità dell'intervento progettato; dovrà inoltre produrre una dichiarazione di conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche. Tale procedura è requisito essenziale per la certificazione di agibilità.

#### *Art. 11 Elaborato tecnico sul superamento delle barriere architettoniche*

1. Ai progetti riguardanti le opere di cui all'articolo 2 dovrà essere allegato un elaborato grafico di progetto in cui siano chiaramente evidenziati le soluzioni e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di **accessibilità, visitabilità e adattabilità**; in particolare, per quanto riguarda l'**adattabilità** le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici devono essere descritti mediante specifici elaborati grafici, dai quali risulti chiaramente quali siano le opere (di demolizione, di nuova costruzione, di installazione di impianti, ecc.) necessarie al raggiungimento del requisito.
2. Gli elaborati di progetto devono essere accompagnati da una relazione specifica che contenga la puntuale descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, la descrizione dei dispositivi tecnici, degli accorgimenti strutturali, impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, nonché l'indicazione del grado di **accessibilità** delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento. Qualora si propongano soluzioni alternative, la relazione deve essere integrata con la loro puntuale illustrazione, in grado di descrivere una equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

#### *Art. 12 Verifiche*

1. L'approvazione del progetto, ovvero il rilascio dell'atto abilitativo da parte dell'Amministrazione comunale, è subordinata alla verifica della presenza dell'elaborato tecnico e della dichiarazione di conformità alle norme vigenti in materia di barriere architettoniche di cui all'articolo 10;

#### *Art. 13 Certificato di agibilità*

1. Il professionista preposto al rilascio del certificato di agibilità, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di barriere

architettoniche.

2. Il Comune, nell'esercizio del controllo sui certificati di agibilità così come disposti dalla vigente normativa regionale dovrà verificare la corrispondenza dell'opera realizzata agli elaborati di progetto e alla normativa vigente in materia di barriere architettoniche e, quindi, dovrà verificare che lo stesso progetto sia stato redatto in conformità a tale normativa.
3. Qualora in edifici pubblici e privati aperti al pubblico siano realizzate opere in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, tali "da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate", le opere saranno dichiarate inagibili e inabitabili (L.104/92, art. 24 c.7).

#### **Art. 14 Deroghe**

1. Casi in cui è consentita la deroga dal rispetto delle vigenti norme in materia di superamento delle barriere architettoniche in presenza di ragioni tecniche, di sicurezza o di tutela che risultino in contrasto con l'applicazione delle norme stesse.
2. Le prestazioni non si applicano:
  - in caso di edifici o loro parti che, nel rispetto di normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati senza barriere architettoniche, ovvero per singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati; ad esempio, il vano motore di un ascensore, centrale elettrica, o locali tecnici per i quali è prevista una soglia con scalino;
  - in caso di intervento su edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali o impiantistici
3. In questi casi il progettista dovrà indicare nella specifica relazione allegata al progetto, come pure nella dichiarazione di conformità, le ragioni e i motivi tecnici in base ai quali chiede la deroga dalla normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
4. Per gli edifici pubblici e privati soggetti a vincolo di tutela (DLgs 42/2004), la deroga è consentita qualora le opere di adeguamento costituiscano serio pregiudizio del bene tutelato o per valori storici ed estetici del bene tutelato.
5. In tali casi la deroga, non è intesa come negazione dell'accessibilità, bensì come rinuncia alla realizzazione di opere definitive e incisive. Il soddisfacimento del requisito dell'accessibilità sarà ottenuto mediante opere provvisorie o con attrezzature e apparecchiature mobili.

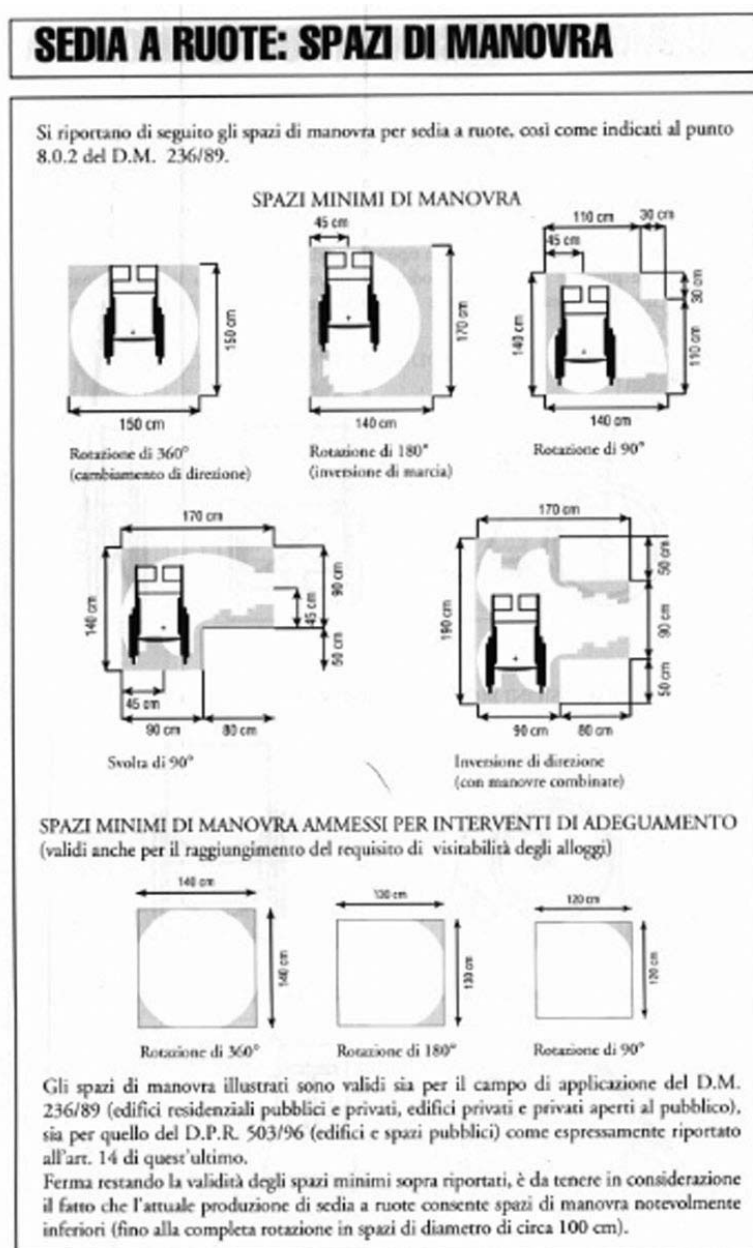
#### **Art. 15 Deroga ai parametri urbanistico-edilizi**

1. Gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche "possono essere realizzati in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interne ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati".

## TITOLO SECONDO – LINEE GUIDA

### Art. 16 Sedia a ruote — Spazi di manovra

1. Gli spazi di manovra illustrati sono validi per gli edifici residenziali pubblici e privati, per gli edifici privati e privati aperti al pubblico e per gli edifici e spazi pubblici.



### Art. 17 Unità ambientali

1. Cucina: nella quota parte di alloggi accessibili dell'edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata, agevolata e negli alloggi di servizio degli edifici pubblici, la cucina deve essere accessibile.

Il requisito dell'accessibilità risulta soddisfatto quando:

- i principali apparecchi (almeno lavello e piano cottura) e il piano di lavoro devono avere spazi sottostanti liberi h. cm. 70 da terra;
- tutti gli apparecchi e relativi punti di erogazioni sono disposti sulla stessa parete o su due contigue.

## 2. Servizi igienici: caratteristiche e minimi dimensionali dei sanitari (vaso e bidet):

Devono essere disposti in modo che;

- la distanza sia di minimo cm. 100 misurato dall'asse dell'apparecchio sanitario ed in particolare lo spazio necessario accomodamento laterale della sedia a ruote alla tazza wc, può essere realizzato sia a destra che a sinistra per consentire la bilateralità;
- il bordo superiore del sanitario abbia un'altezza. tra cm. 45 e 50 dal pavimento;
- il bordo anteriore del sanitario disti cm. 75/80 dalla parete di fondo.

Il vaso deve essere corredato da:

- un corrimano, fissato a parete e distaccato da questa almeno cm. 5, con diametro d 3/4 cm. ed h. cm. 80 dal pavimento se l'asse del sanitario è a cm. 40 dalla parete laterale;
- un maniglione (preferibilmente ribaltabile) posto a cm. 40 dall'asse del sanitario (con dimensioni uguali al corrimano) se l'asse del sanitario è a distanza maggiore di cm. 40.

Deve essere previsto uno spazio libero minimo di cm. 100 per l'accostamento laterale sul lato opposto al corrimano/maniglione.

Nei casi di adeguamento si può eliminare il bidet utilizzando un vaso-bidet.

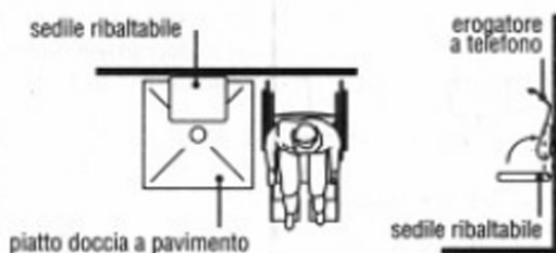


Fig. 4 - Doccia. Caratteristiche e minimi dimensionali

### LAVATRICE

■ ove prevista, deve essere garantito l'accostamento laterale in posizione anteriore all'elettrodomestico

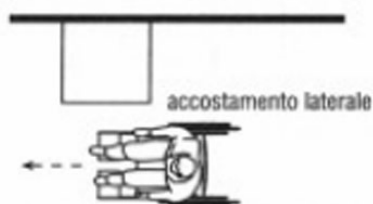


Fig. 5 - Lavatrice. Caratteristiche e minimi dimensionali

## 2. SERVIZI IGIENICI ACCESSIBILI IN EDIFICI PUBBLICI O APERTI AL PUBBLICO

- le porte devono essere preferibilmente di tipo scorrevole o con apertura verso l'esterno
- all'interno deve essere prevista la dotazione minima di vaso e lavabo con caratteristiche definite al punto 1) e i relativi spazi per l'accostamento
- deve essere previsto un campanello di emergenza in prossimità del vaso (del tipo con cordicella fino a terra)

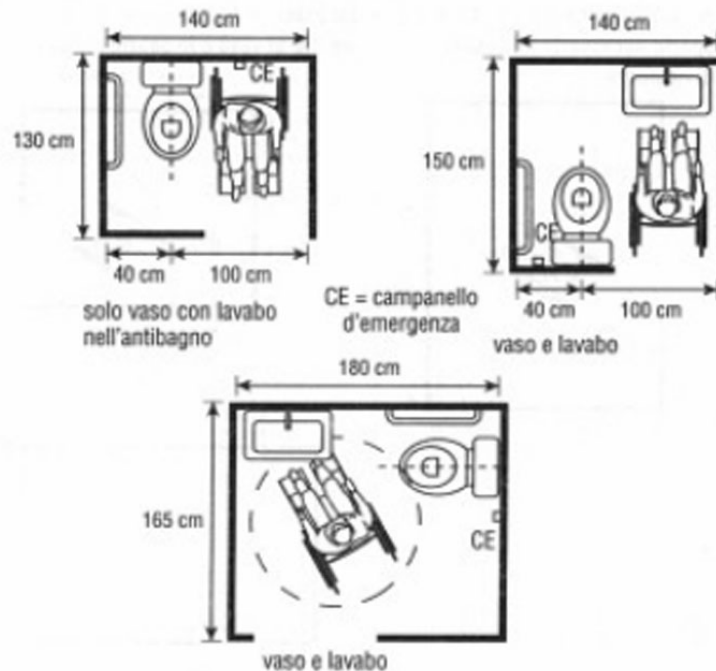


Fig. 6 - Possibili soluzioni minime di servizi igienici ad uso pubblico

Il lavabo deve essere:

- del tipo a mensola senza colonna, con il piano superiore ad h. cm. 80 da terra e con sifone accostato o incassato a parete;
- deve avere uno spazio libero frontale di cm. 80;
- deve avere rubinetti con manovra a leva e miscelatore termostatico.

La vasca da bagno deve :

- avere uno spazio libero di accostamento di cm. 140x80;
- essere previsto un corrimano a parete e un campanello di emergenza;
- nei casi di **adeguamento** può essere sostituita da una doccia a pavimento.

La doccia deve :

- avere uno spazio libero di accostamento laterale;
- essere del tipo a pavimento con sedile ribaltabile ed erogatore del tipo a telefono;

La lavatrice deve essere posizionata in modo da garantire l'accostamento laterale alla parte anteriore dell'apparecchio.

Per i servizi igienici accessibili il requisito dell'accessibilità risulta soddisfatto quando:

- le porte si aprono verso l'esterno o sono del tipo scorrevole;
- è prevista la dotazione minima di lavabo e vaso ed i relativi spazi di manovra;

- è previsto un campanello di emergenza (con cordicella fino a terra) nelle vicinanze del vaso.

Per i servizi igienici in alloggi visitabiliil requisito della visitabilità risulta soddisfatto quando:

- è garantito il raggiungimento del vaso e del lavabo.

3. Balconi e terrazze: negli alloggi accessibili anche i balconi e le terrazze devono essere accessibili; tale requisito è soddisfatto se:

- esiste, in prossimità della porta-finestra di accesso, uno spazio per la rotazione della sedia a ruote, del diametro di cm. 140;
- le soglie tra esterno ed interno (compreso il controtelaio della porta-finestra) hanno lo spigolo arrotondato e non sono di h. superiore a cm. 2,5;
- i parapetti o le ringhiere hanno h. minima cm. 100 e non devono essere attraversabili da una sfera del diametro di cm. 10.

4. Autorimesse

Un autorimessa è uno spazio situato all'interno di un edificio e riservato alla sosta dei veicoli.

Schema tipo per autorimessa

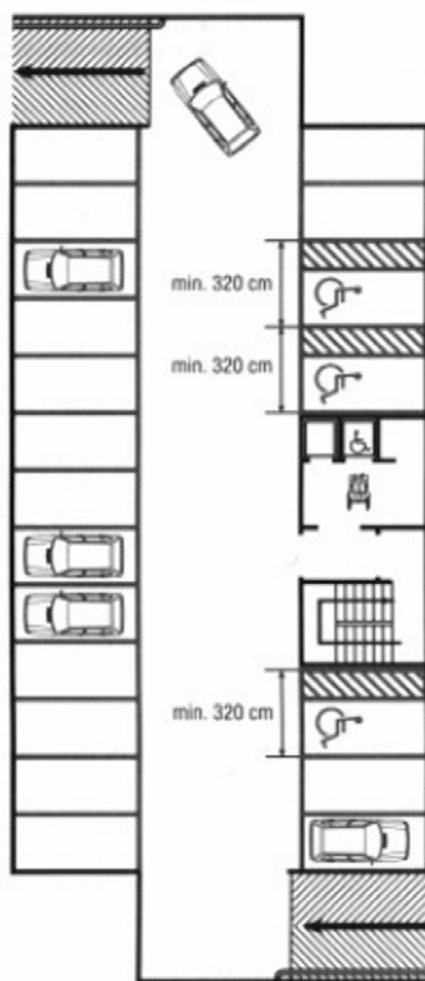


Fig. 1 - Esempio di una possibile autorimessa

- a) autorimesse singole o collettive di pertinenza di edifici pubblici o privati aperti al pubblico

#### Requisiti:

- un posto auto ogni 40 o frazione di 40 deve essere riservato alla sosta dei portatori di handicap;
- la larghezza del posto auto non deve essere inferiore a mt. 3,4 e deve consentire anche il movimento del disabile nelle fasi del trasferimento;
- i posti auto riservati devono essere collocati nelle vicinanze dei collegamenti verticali e in prossimità di un luogo sicuro statico o di vie d'uscita accessibili
- i posti auto riservati dovranno essere opportunamente evidenziati con segnaletica orizzontale e verticale;
- l'autorimessa deve essere dotata di ascensore con arrivo alla quota del luogo di sosta oppure raccordato a questo con rampe con pendenza uguale o inferiore all'8%.

#### b) autorimesse singole o collettive di pertinenza di edifici residenziali pubblici

#### Requisiti:

- un posto auto riservato o box singolo per ogni alloggio accessibile, cioè il 5% del totale con un minimo di 1, le caratteristiche sono le stesse del punto a);
- negli edifici dove non è obbligatoria l'installazione dell'ascensore, il piano autorimessa dovrà essere raggiungibile con percorsi in piano o con rampe con pendenza massima dell'8%;
- le rampe carrabili e pedonali devono essere dotate di corrimano

### *Art. 18 Componenti*

#### 1. Porte

##### Dimensioni e caratteristiche:

- porta di accesso di un edificio: luce netta minima cm. 150;
- porta di accesso di unità immobiliare: luce netta minima cm. 90;
- porte interne all'alloggio: luce netta minima cm. 80;
- porte dei servizi igienici: apertura verso l'esterno o porta scorrevole, dotate di maniglione all'interno;
- soglie con spigoli arrotondati;
- specchiature in vetro ad un'altezza di almeno cm. 40 dal pavimento;
- maniglie a leva poste ad un'altezza compresa tra cm. 85 e 95;
- ante apribili esercitando una pressione non superiore a Kg 8.

#### 2. Pavimenti

##### Caratteristiche:

- sono ammessi dislivelli massimi di cm. 2,5, segnalati con colori diversi e con soglie a spigoli arrotondati;
- nelle parti comuni di edifici privati (scale, corridoi, ingressi, etc.), negli edifici aperti al pubblico e nei percorsi pedonali le pavimentazioni devono essere antisdrucciolo, con coefficiente di attrito 0,40 (metodo B.C.R.A.);
- i grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie non attraversabili da una sfera di cm. 2 di diametro;

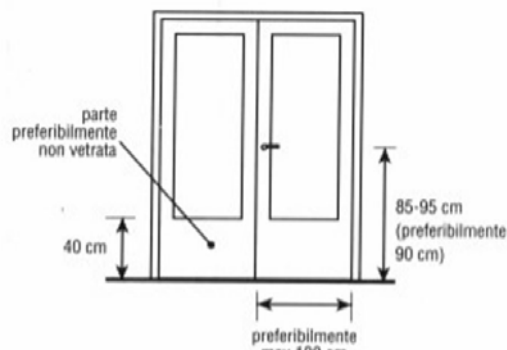


Fig. 3 - Caratteristiche delle porte-finestre

### 3. Porte-finestre

#### Dimensioni e caratteristiche

- sono vietate le porte-finestre con traversa orizzontale di altezza maggiore di cm. 2,5
- l'altezza massima dei meccanismi di apertura tra cm. 85 e 95;
- luce netta cm. 75;
- la larghezza delle singole ante apribili non deve essere superiore a cm. 120;
- la parte inferiore, fino ad un'altezza di cm. 40, non deve essere vetrata.

### 4. finestre

#### Dimensioni e caratteristiche

- parapetto h cm. 100 dal pavimento;
- i meccanismi di apertura devono essere posti ad un'altezza compresa tra cm. 100 e 130.



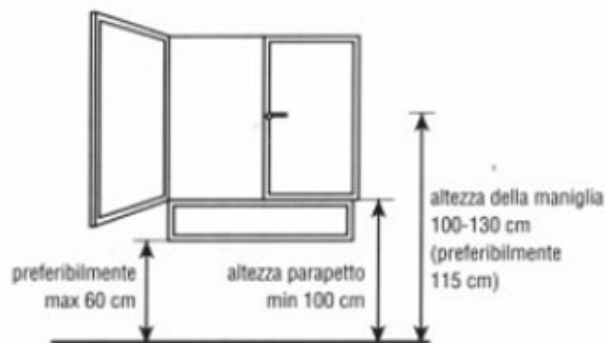


Fig. 1 - Possibile soluzione con sottofinestra fissa

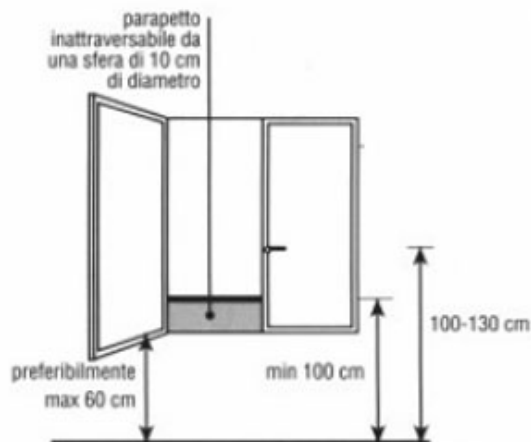


Fig. 2 - Possibile soluzione di finestra con parapetto

## 5. Arredi fissi

In generale gli arredi fissi devono assicurare adeguati spazi per consentire il passaggio di una persona su sedia a ruote, devono consentire l'utilizzo di tutte le attrezzature presenti nell'unità ambientale e devono avere sagome prive di spigoli, bordi taglienti, etc. In particolare:

- cassette per la posta posizionate ad una altezza compresa tra cm. 90 e cm. 120 da terra;
- tra tavoli e scrivanie si deve prevedere una distanza frontale libera di cm. 150 e laterale di cm. 120;
- i banconi continui e gli sportelli al pubblico devono avere una parte con piano di utilizzo ad un'altezza massima di cm. 90;
- le transenne guida persone devono lasciare uno spazio libero di minimo cm. 70 ed essere lunghe non più di mt. 4, devono avere altezza massima da terra cm. 90 e devono lasciare uno spazio di manovra davanti allo sportello di almeno cm. 120;
- in edifici aperti al pubblico si devono preveder spazi di attesa con posti a sedere separati;
- tutti gli apparecchi automatici a disposizione del pubblico devono essere posizionati ad altezza adeguata.

## Art. 19 Percorsi interni

### 1. Percorsi orizzontali e corridoi

Dimensioni e caratteristiche:

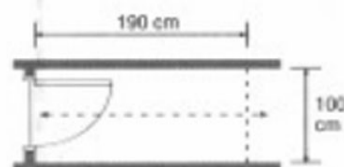
i percorsi devono avere andamento continuo, i cambiamenti di direzione devono

essere evidenziati;

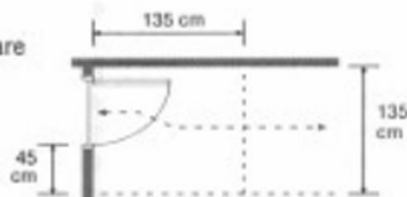
- i dislivelli andrebbero evitati;
- larghezza minima cm. 100;
- devono essere previsti spazi per l'inversione di marcia per persona su sedia a ruota, disposti al massimo ogni mt. 10 di lunghezza e preferibilmente in prossimità delle zone terminali dei percorsi;
- le parti di corridoi o disimpegni interessate dall'apertura di porte devono rispettare i dimensionamenti minimi
- i corridoi delle parti comuni di tutti gli edifici, sia privati che pubblici, devono prevedere una piattaforma di distribuzione cm. 150x150 in corrispondenza dei collegamenti verticali come scale, rampe, ascensori, etc.

#### **A. PASSAGGIO IN VANO PORTA POSTA SU PARETE PERPENDICOLARE AL SENSO DI MARCIA DELLA SEDIA A RUOTE**

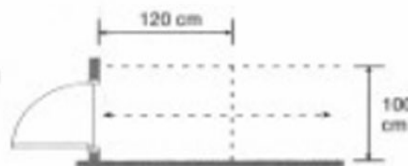
**A1. Necessità di indietreggiare durante l'apertura**  
Profondità libera necessaria 190 cm  
Larghezza del corridoio 100 cm  
(soluzione ammissibile solo in caso di adeguamento)



**A2. Manovra semplice senza indietreggiare**  
Spazio laterale di rispetto 45 cm  
Profondità libera necessaria 135 cm

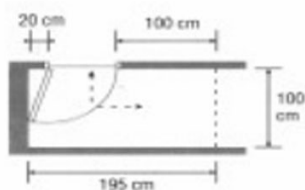


**A3. Larghezza libera 100 cm**  
Profondità libera necessaria 120 cm

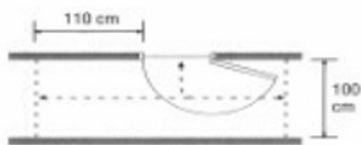


## B. PASSAGGIO IN VANO PORTA POSTA SU PARETE PARALLELA AL SENSO DI MARCIA DELLA SEDIA A RUOTE

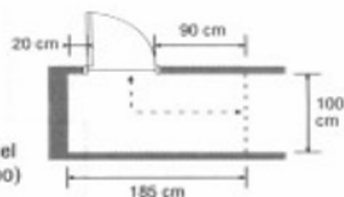
B1. Larghezza del corridoio 100 cm  
Spazio necessario oltre la porta 20 cm  
Spazio per l'inizio manovra prima della porta 100 cm  
Apertura porta oltre i 90°  
Idem per l'immissione opposta



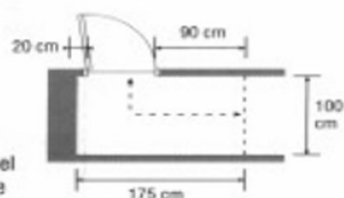
B2. Larghezza del corridoio 100 cm  
Spazio necessario oltre la porta di 110 cm per poterla aprire: poi, retromarcia e accesso  
Spazio per l'inizio manovra prima della porta quanto il suo ingombro  
Idem per l'immissione opposta



B3. Larghezza del corridoio 100 cm  
Apertura porta 90°  
Spazio necessario oltre la porta, nel corridoio, 20 cm  
Spazio necessario prima della porta, nel corridoio, 100 cm (per garantire ritorno)



B4. Larghezza del corridoio 100 cm  
Apertura porta oltre i 90°  
Spazio necessario oltre la porta, nel corridoio, 10 cm  
Spazio necessario oltre la porta, nel vano d'immissione, 20 cm  
Spazio necessario prima della porta, nel corridoio, almeno 90 cm (per garantire ritorno)



## 2. Percorsi verticali

### a) Scale

#### Dimensioni e caratteristiche

- le scale devono avere andamento regolare e costante;
- devono avere un parapetto di h minima cm. 100;
- devono avere il corrimano almeno su un lato, posto ad altezza compresa tra cm. 90 e 100;
- i gradini devono avere una superficie antisdrucciolo;
- i gradini devono avere un rapporto alzata/pedata tale che la somma di due alzate più una pedata sia compresa tra cm. 62 e 64;
- negli interventi sul edifici esistenti privati e non aperti al pubblico, per la verifica del requisito di adattabilità, deve essere dimostrata la possibilità di installazione di un servoscala;

#### Parti comuni di edifici privati e privati aperti al pubblico:

- la lunghezza della singola rampa non deve avere più di 10/12 alzate consecutive;
- larghezza della rampa non inferiore a cm. 120;
- il corrimano deve essere previsto sui due lati e deve essere prolungato, in corrispondenza delle interruzioni, di cm. 30 in piano;
- in caso di affluenza e permanenza di bambini deve essere previsto un secondo corrimano ad altezza cm. 75;

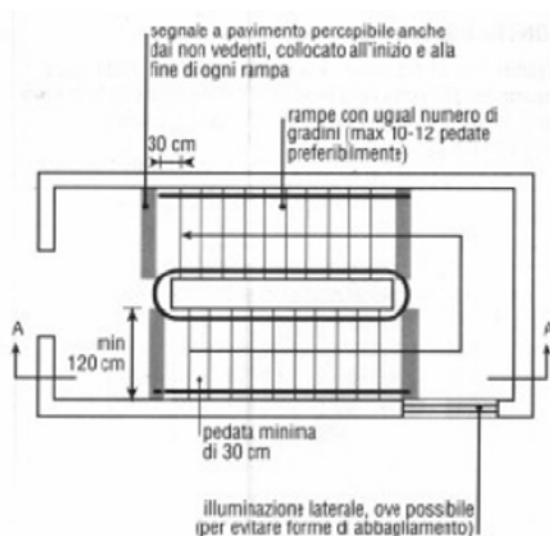
- la scala deve essere dotata di illuminazione artificiale laterale, con comando a spia luminosa su ogni pianerottolo;
- la pedata minima deve essere di cm. 30;
- se il profilo dei gradini è a disegno continuo, il sottogrado deve essere inclinato di  $75^{\circ}/80^{\circ}$  rispetto al grado;
- se il profilo dei gradini è discontinui, l'aggetto del grado deve essere compreso tra cm. 2 e 2,5;
- i non vedenti sono messi in grado di riconoscere facilmente la presenza di rampe di scale mediante un segnale posto sul pavimento, situato almeno cm. 30 dal primo e dall'ultimo scalino, che indica l'inizio e la fine della rampa

#### Edifici e spazi pubblici:

- oltre alle precedenti caratteristiche, per larghezze superiori a mt. 6 deve essere previsto un corrimano centrale

#### Edifici privati:

- le scale ad uso privato devono avere larghezza minima di cm. 80;
- la pedata minima deve essere di cm. 25;



#### b) Rampe

##### Caratteristiche e dimensioni:

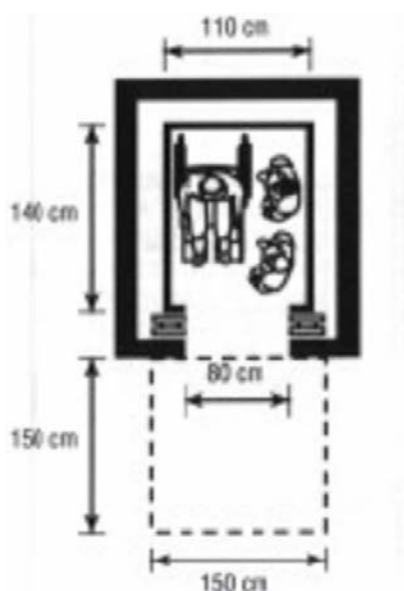
- le rampe devono avere andamento regolare e costante;
- l'altezza massima del dislivello ottenuto mediante rampe inclinate poste in successione è pari a 3,20 metri. Se l'altezza del dislivello è maggiore il superamento dello stesso è ottenuto con idonei mezzi meccanici.
- larghezza della rampa non inferiore a cm. 90 o cm. 150 nei casi in cui è previsto l'incrocio di due persone;
- ripiani con dimensioni minime cm. 150x150 o cm. 140x170 ogni mt. 10 di rampa; tali ripiani devono essere previsti anche prima e dopo le porte oltre ai necessari spazi di apertura;
- devono avere un parapetto di altezza compresa tra cm. 90 e 100;
- se la rampa è larga più di mt. 6 deve essere previsto un corrimano centrale;
- in assenza di parapetto pieno la rampa deve avere un cordolo alto almeno cm. 10;

- il corrimano deve essere previsto sui due lati e deve essere prolungato, in corrispondenza dei ripiani, di cm. 30 in piano;
- la pavimentazione deve essere del tipo antisdrucchiolo
- non è considerato superabile con rampe un dislivello superiore a mt. 3,20
- la pendenza non deve superare l'8%; solo in caso di adeguamento sono ammesse pendenze fino al 12%; per le nuove costruzioni per rampe fino a 5 metri la pendenza massima ammessa è dell'8%, oltre i 5 metri la pendenza massima è del 5%.
- per brevi rampe di raccordo tra percorsi esterni pedonali e il livello stradale è consentita una pendenza fino al 15% per un dislivello massimo di cm. 15 sviluppo lineare (mt.)

#### c) Ascensori

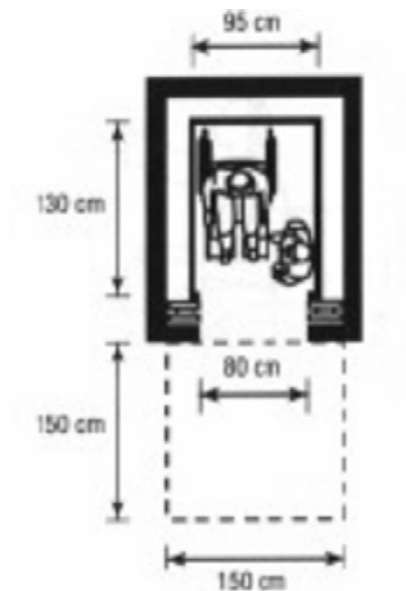
Nuovi edifici non residenziali:

- la cabina deve avere dimensioni interne nette cm. 110x140;
- la porta deve essere posta sul lato corto ed avere una luce netta di cm. 80;
- deve essere previsto uno spazio di manovra davanti all'uscita di dimensioni cm. 150x150.



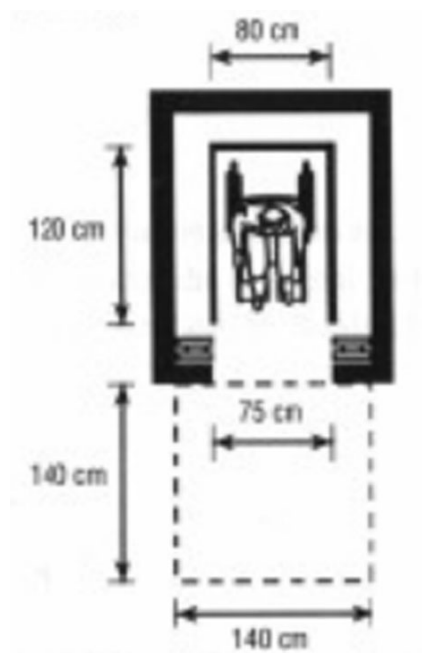
Nuovi edifici residenziali:

- la cabina deve avere dimensioni interne nette cm. 95x130;
- la porta deve essere posta sul lato corto ed avere una luce netta di cm. 80;
- deve essere previsto uno spazio di manovra davanti all'uscita di dimensioni cm. 150x150.



Adeguamento edifici esistenti:

- la cabina deve avere dimensioni interne nette cm. 110x140;
- la porta deve essere posta sul lato corto ed avere una luce netta di cm. 75;
- deve essere previsto uno spazio di manovra davanti all'uscita di dimensioni cm. 140x140.
- se installato in un vano scala, non deve essere compromesso l'utilizzo di rampe e pianerottoli come vie di uscita.



caratteristiche costruttive



dimensioni minime cm. 170x170 misurate sui lati esterni;

- il percorso deve essere libero da ostacoli fino ad un'altezza di cm. 210 dal piano di calpestio;
- la pavimentazione deve essere antisdrucciolo;
- se il percorso è adiacente a zone non pavimentate, deve essere previsto un ciglio con altezza minima cm. 10 e varchi di accesso ogni mt. 10 di lunghezza;
- sono consentiti dislivelli massimi di cm. 2,5;
- i dislivelli fino a cm. 15 devono essere raccordati con rampe di pendenza massima del 15% e segnalati;
- in caso di contropendenze, la somma delle due pendenze non deve essere superiore al 22%.

## 2. Parcheggi

Un parcheggio è un'area posta fuori dalla carreggiata stradale, destinata alla sosta dei veicoli.

Caratteristiche e dimensioni:

- un posto auto ogni 40 o frazione di 40 deve essere riservato alla sosta dei portatori di handicap;
- la larghezza del posto auto non deve essere inferiore a mt. 3,2 e deve consentire anche il movimento del disabile nelle fasi del trasferimento;
- i posti auto riservati dovranno essere opportunamente evidenziati con segnaletica orizzontale e verticale;
- tali posti dovranno essere collocati in aderenza ai percorsi pedonali, in prossimità degli accessi e preferibilmente in piano;
- i posti auto riservati sulla pubblica via disposti parallelamente al senso di marcia, lungo la carreggiata, devono avere una larghezza non inferiore a mt. 6 e la stessa larghezza dei posti auto ordinari.

### *Art. 21 Norme di riferimento*

1. Per quanto non contenuto al presente allegato, si dovrà fare riferimento al Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 41/R.



### **PROCEDURA OPERATIVA PER LO SMANTELLAMENTO DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI**

Quadro normativo di riferimento:

Dlgs 152/06; Dlgs 32/98; LR 28/2005; Codice della Strada; Codice Civile, art. 140 delle NTA del Regolamento Urbanistico

1. Propedeuticamente al rilascio del permesso di costruire per impianti di distribuzione dei carburanti, oltre alla documentazione prevista dall'ordinamento vigente, dovrà essere presentata specifica polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di importo idoneo a coprire tutti gli oneri dello smantellamento delle infrastrutture oggetto del permesso di costruire.
2. I distributori di carburante che cessano l'attività, mediante comunicazione dei proprietari o mediante accertamento della vigilanza annonaria oppure a seguito di revoca dell'autorizzazione all'esercizio da parte del Comune, devono essere smantellati.
3. In caso di cessazione dell'attività per iniziativa della proprietà deve essere comunicata al SUEAP entro quindici giorni ai sensi dell'art. 79, comma 2 della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 e succ. mod. e int.
4. Il SUEAP comunica la cessazione all'Ufficio Commercio il quale a sua volta provvede ad inviare analoga comunicazione agli enti esterni competenti.
5. A seguito della cessazione dell'attività da parte del proprietario o della revoca dell'autorizzazione all'esercizio da parte del Comune il SUEAP emette ordine di smantellamento dell'impianto e di rimozione di tutte le apparecchiature che lo costituiscono previa presentazione di apposito progetto previsto dall'art. 140 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico.
6. La domanda di autorizzazione del progetto di smantellamento e di rimozione delle attrezzature e degli impianti con previsione di rimessa in pristino dell'area deve essere presentata al SUEAP corredata dagli elaborati necessari entro sessanta giorni dall'ordine di smantellamento di cui al punto precedente.
7. Il progetto a firma del proprietario o avente titolo e di un tecnico abilitato dovrà contenere elaborati grafici e relazioni tecniche che prevedano:
  - la cessazione di tutte le attività complementari ed integrative all'impianto;
  - la rimozione di tutte le strutture ed attrezzature presenti all'interno dell'area dell'impianto, sopra e sotto il suolo, da attuarsi secondo la normativa vigente;
  - lo smaltimento di ogni rifiuto o qualsivoglia materiale ivi reperibile presso i centri autorizzati compreso lo smaltimento dei rifiuti costituiti da fondami di idrocarburi (morchie) presenti all'interno dei serbatoi.
  - piano di investigazione che accerti l'assenza di contaminazione;
  - il ripristino e la messa in sicurezza dell'area.
8. Per lo smantellamento dell'impianto deve essere presentato apposito programma articolato per fasi temporali da attuarsi entro 24 mesi dalla cessazione dell'attività.
9. Qualora il piano di investigazione accerti la necessità di procedere alla bonifica del sito il suddetto termine sarà quello previsto dall'attuazione delle norme del DLgs

152/06.

10. Nel caso che l'area del distributore si trovi in zona soggetta a vincolo paesaggistico dovrà essere presentata contestuale domanda di autorizzazione paesaggistica corredata da apposita relazione.
11. Il SUEAP invia il progetto per il parere di competenza all'Ufficio Ambiente ed alla Direzione Polizia Municipale e provvede alla eventuale Autorizzazione Paesaggistica
12. Il SUEAP provvede al rilascio dell'atto autorizzativo previsto all'art. 140 delle NTA del RU in cui sarà indicato il periodo di tempo entro il quale il progetto dovrà essere eseguito e terminato. Tale periodo non potrà superare 24 mesi dalla data di autorizzazione da parte del Comune.
13. Unitamente alla comunicazione di inizio lavori dovrà essere presentato il DURC e dovrà essere comunicato il nominativo del Direttore dei Lavori.
14. Nel caso in cui dal piano di investigazione si accerti la presenza di contaminazione si applicherà quanto previsto dall'art. 242 del Dlgs 152/06.
15. Al termine dei lavori il proprietario dovrà inviare al SUEAP comunicazione di fine lavori e dichiarazione di conformità al progetto approvato.
16. Nel caso in cui non sia stato presentato il progetto di cui al punto 3 o non si ottemperi entro i termini previsti, previa conferenza dei servizi interni, si procederà prioritariamente alla escussione della polizza fidejussoria di cui al punto 1) e quindi all'applicazione di quanto previsto per gli aspetti ambientali dal Dlgs 152/06, dal Codice della Strada, dal Codice Civile e dagli atti regolamentari del Comune.



