



# COMUNE DI SIENA

## Estratto dal verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

del 29 MAGGIO 2007 n° 167

Adunanza Ordinaria di Prima convocazione - Seduta Pubblica

### SINDACO

CENNI Maurizio

pres.	Ass.
	SI

### CONSIGLIERI

BRUNI Fulvio  
MUGNAIOLI Alessandro  
PETRICCI Simone  
GUAZZI Gianni  
BARBIERI Lido  
PELLEGRINI Simonetta  
BUGNOLI Gianluca  
BRENCI Lorenzo  
MEACCI Giancarlo  
BARTOLINI Giancarlo  
NANNIZZI Leonardo  
CASCIARO Salvatore  
PERUGINI Massimiliano  
VICHI Andrea  
GIOIA Anna  
PACE Lucio  
PICCINI Alessandro  
TRAPASSI Alessandro  
CORTONESI Luciano  
GAGLIARDI Marco

Pres	Ass.
SI	
SI	
	SI
SI	
SI	
SI	
SI	
SI	
SI	
SI	
SI	
SI	
	SI
	SI
SI	
SI	
SI	
SI	
SI	
SI	

### CONSIGLIERI

VANNINI Sandro  
FEDI Marco  
TARGETTI Gianluca  
TAFANI Leonardo  
ANDREINI Francesco  
IANTORNO Fiorino Pietro  
PICCINI Pierluigi  
GIORDANO Giuseppe  
RANIERI Gian Luca  
PANTI Duccio  
BOSSINI Franco  
STELO Vittorio  
CAMPOPIANO Luciano  
POLLINA Angelo  
BANDINI Massimo  
MANGANELLI Alessandro  
MILANI Agostino  
CAPITANI Michele  
FALORNI Marco  
ASCHERI Mario

Pres	Ass.
SI	
SI	
SI	
SI	
SI	
SI	
	SI
	SI
SI	
	SI
	SI
	SI
	SI
	SI
	SI
	SI
	SI
	SI
	SI
	SI

Assiste il Segretario Generale **Dr. Liborio IUDICELLO**

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente **PICCINI Alessandro** dichiara aperta la seduta.

### OMISSIS

OGGETTO : Modifiche al Regolamento Edilizio Comunale - Approvazione.....

.....

- -

Il Presidente pone in discussione la seguente proposta di deliberazione, inviata in precedenza ai Sigg.ri Consiglieri:

“”

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso:

- che con le deliberazioni del Consiglio Comunale del 30/01/1996 n.42 e n. 94 del 21/03/1996 fu approvato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale;
- che con le successive deliberazioni consiliari del 19 dicembre 1997 n. 307, del 27 marzo 2001 n. 109, dell'11 marzo 2003 n.99, del 17 luglio 2003 n. 231 e n. 340 del 16/12/2004, furono apportate modifiche e integrazioni parziali allo stesso Regolamento;

Considerato che al fine di aggiornare il Regolamento Edilizio alle recenti disposizioni di legge e allo scopo di precisare alcune particolarità evidenziate in fase di applicazione dello stesso, si rende necessario apportare alcune modifiche o integrazioni allo stesso Regolamento;

Rilevato :

- che preliminarmente è necessario adeguare l'intero testo del Regolamento Edilizio alla Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 “ norme per il governo del territorio” sostituendo con la stessa il richiamo della precedente legge regionale n° 52 del 14/10/1999 e di conseguenza aggiornare la dizione “concessione edilizia” con quella “permesso di costruire” ed eliminare i riferimenti alla “autorizzazione edilizia” che con la legge regionale 1/05 è assimilata alla “denuncia di inizio attività”;
- che appare opportuno aggiornare nell'intero testo i riferimenti all'organizzazione degli uffici sostituendo la definizione “settore urbanistico con “direzione territorio” e “ufficio edilizia privata e vigilanza edilizia” con “sportello unico per l'edilizia e le attività produttive”;

Dato atto che in particolare le modifiche da apportare riguardano:

- l'articolo 2, comma 2, dove viene proposto di eliminare il riferimento al Sindaco o suo Delegato per la presidenza della Commissione, nonché di sostituire la definizione “ Settore Urbanistico” con “Direttore della Direzione del Territorio”;

- l'articolo 2, comma 3, ove viene proposto di eliminare il riferimento alle Leggi LL.RR. 24/93 e 52/79 per la composizione del Collegio nominato per l'espressione del parere ambientale, sostituendolo con il rimando all'art. 89 della L.R. 1/2005;
  - l'articolo 2, comma 4, dove si propone venga sostituita con il rimando alla L.R. 1/2005, come al comma precedente, nonché sostituita l'espressione " concessione edilizia" con "permesso di costruire";
  - l'articolo 2, comma 5, dove si propone vengano sostituite le definizioni "dell'area tecnica del settore urbanistico" e " della U.O. Edilizia Privata e Vigilanza Edilizia" rispettivamente con "della Direzione Territorio" e "dello Sportello Unico per L'edilizia e le attività Produttive";
  - l'articolo 2, comma 6, dove si propone sia sostituita la dizione "i componenti di cui alle lettere a),b), sono membri di diritto" con "il componente di cui alla lettera a) è membro di diritto" ;
  - l'articolo 2, comma 7, dove viene proposto di sostituire "del secondo comma dell'art. 5 della L.R. 24/93" con " comma 6 dell'art. 89 della L.R. 1/2005";
  - l'articolo 3, comma 1, lettera a) dove viene proposto di sostituire i termini "concessione edilizia" con "permesso di costruire"; lettera b) proponendo di sostituire "delle concessioni edilizie" con "dei permessi di costruire"; lettera c) ove si ipotizza di sostituire "alle concessioni edilizie" con "ai permessi di costruire";
  - l'articolo 3, comma 2, ove sostituire "nuova concessione edilizia" con "nuovo permesso di costruire", "una precedente concessione" con "di un precedente permesso", ed infine "dalla concessione" con " dal permesso";
  - l'articolo 4, comma 3, ove appare opportuno prevedere che la nomina dell'esperto di abbattimento delle barriere architettoniche anziché su un solo nominativo, avvenga sulla base di una rosa di tre nomi designati dalle Associazioni rappresentanti i portatori di handicap e conseguentemente inserire tra le parole "nominato" e " su designazione", la frase "dall'Amministrazione Comunale su di una rosa di almeno tre nominativi";
- Considerato che per quanto attiene gli articoli 5, 6 e 7 siano previste modifiche in relazione all'adeguamento degli stessi ai tipi di intervento ammissibili con le definizioni contenute nella L.R. 1/2005, in particolare:
- all'articolo 5 nel titolo e al primo e secondo comma viene proposto di sostituire la dizione "concessione edilizia" con "permesso di costruire";
  - all'articolo 5, sempre al comma secondo, alla lettera f) è proposto che il testo sia integrato con la frase "cioè quelli con aumenti di superficie utile uguali o superiori a mq.

28", alla lettera n) viene sostituito integralmente il testo precedente con la seguente disposizione" l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni.", nonché, al termine del comma si prevede che sia inserito un nuovo punto: " r) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzioni di volumi esistenti, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione";

- all'articolo 6 nel titolo viene proposto di modificare il titolo in "Opere soggette a denuncia di inizio attività" , il comma 1 viene eliminato così come il comma 4.

- all'articolo 6, al comma 2, lettera d) tra i termini "edifici e demolizioni" è inserita la frase "intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica"; tra "secondari" e "e loro ricostruzione" viene inserito "facenti parte di un medesimo organismo edilizio"; tra "addizioni" e "servizi" viene inserita la nuova dizione "funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi ivi comprese le pertinenze intendendo ampliamenti di vani esistenti o l'aggiunta di vani con superficie utile inferiore a mq 28, non sono computate ai fini della applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino" tra "volumi tecnici" e "il rialzamento" è inserita la seguente nuova dizione "autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati," al termine del punto d) viene sostituito il rimando all'art. 76 con "77.1 lettera c);";

- all'articolo 7, viene proposto di sostituire la dizione "concessione edilizia" e "attestazione di conformità" con "permesso di costruire" e "denuncia di inizio attività" sia nel titolo dell'articolo sia al primo comma; nello stesso primo comma è aggiunto infine "e) interventi volti alla eliminazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti.";

Considerato altresì che per specificare in maniera più adeguata le superfici di parcheggio e i parcheggi nelle costruzioni appare necessario integrare l'articolo 66 con due nuovi commi, così come di seguito evidenziati:

66.2 In generale, in tutti quei casi ove la realizzazione dei parcheggi sia obbligatoria per legge o per disposizioni del PRG, 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:  $\text{mq di parcheggio da realizzare} / \text{mq } 28 = \text{n}^\circ \text{ minimo posti auto}$ . I relativi progetti dovranno dimostrare il suddetto n° 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 m. 2,5 x m. 5,00 e la corsia di manovra una larghezza di m. 5,00
- c) quando le auto sono disposte in fila lungo la corsia di manovra gli stalli dovranno avere una dimensione minima di m. 2,00 x 5,00 e la corsia di manovra una larghezza di m. 3,00 se a senso unico e m. 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 m. 2,50 x m. 5,00 e la corsia di manovra una larghezza di m. 4 se a senso unico e 5 se a doppio senso;
- e) dovrà essere sempre previsto un posto auto dimensionato per disabili e un ulteriore posto ogni 10 p. a.
- f) 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 m. 3,00 x m. 5,00
- g) Le dotazioni obbligatorie di parcheggi devono essere individuate all'interno del perimetro di PRG relativo all'edificio cui sono destinate.

66.3 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.

**Rilevato che:**

- all'articolo 77 appare necessario al comma 1 sostituire il riferimento alla normativa precedente, e conseguentemente si propone di modificarlo sostituendo la dizione "dell'Art. 4, comma 3, L.R. 52/99 " con "dell'art. 79, comma 2 lettera d), punto 3) L.R. 1/2005"; eliminare la congiunzione "anche" tra "addizioni" e "in deroga"; al punto "a" dopo le parole "avere" e "superficie" si propone di inserire il termine " di norma"; alla lettera b) tra i termini "pertinenziali" e "dovranno" inserire "all'interno dei perimetri dei centri abitati"; nonché prevedere un nuovo punto "c) le deroghe

**riguardano solo gli edifici che hanno un indice di fabbricabilità fondiaria e territoriale”;**

- al comma 5 si propone di eliminare completamente l'ultimo capoverso: "Parcheggi completamente interrati da realizzare contestualmente al nuovo edificio in base alla L. 122/89 non dovranno, viceversa, essere conteggiati nella snp totale."

- viene proposto un nuovo comma alla fine dell'articolo, di seguito evidenziato:

77.6 Al momento della presentazione della D.I.A., per la realizzazione di 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;

Rilevato che nell' ALLEGATO F – PIANO DEL COLORE – non è previsto alcun riferimento alle fioriere in facciata, si propone pertanto di aggiungere all'art. 2.2.2 "Il divieto di apporre fioriere esterne al filo delle facciate nei paramenti murari prospicienti piazze e vie pubbliche"; nonché di prevedere un particolare regime per le bacheche informative delle contrade, prevedendole tra quelle ammissibili anche in facciata proponendo di integrare l'art. 2.5.5., con i seguenti due capoversi:

"Le bacheche informative delle contrade, essendo permanenze ormai consolidate nell'uso e nel rapporto della Contrada col proprio territorio, sono escluse dal presente articolo.

Eventuali variazioni dovranno essere comunque autorizzate dal Comune."

Dato atto altresì che, in attuazione del decreto del Presidente della Giunta regionale 23 novembre 2005, n. 62/R, è opportuno assumere le istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, adeguando il regolamento edilizio, che si propone costituiscano un nuovo **allegato**, "L", di seguito evidenziato:

"ALLEGATO L

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

Capo I

Disposizioni generali

Art. 1

Oggetto

1. Il presente regolamento, in attuazione dell'articolo 82, comma 16 della l.r. 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 l.r. 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 l.r. 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 l.r. 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;
- l) 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;
- m) 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;
- n) 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;
- o) 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.



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 l.r. 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 l.r. 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 l.r. 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 d.lgs. 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 d.lgs. 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 l.r. 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 l.r. 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 d.lgs. 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 installabili per le caratteristiche delle coperture.

### **Considerato**

- che copia del Regolamento variato è stata inviata alle Circoscrizioni in data 7/05/2007 per i pareri di competenza con il seguente esito:
- Circoscrizione 1 in data 16/05/2007 con parere favorevole;
- Circoscrizione 2 in data 20/02/2007 con parere favorevole;
- Circoscrizione 3 in data 26/03/2007 con parere favorevole a maggioranza;
- Circoscrizione 4 in data 20/02/2007 con parere favorevole a maggioranza;
- Circoscrizione 5 in data 19/02/2007 con parere favorevole a maggioranza,

Visto il parere favorevole a maggioranza della Commissione Consiliare Assetto del Territorio espresso in data 26/04/2007;

**Vista** la relazione dello Sportello Unico per l'edilizia e le attività Produttive;

Si esprime il parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, primo comma del D.lgs. n°267 del 18.08.2000;

### **DELIBERA**

- di approvare le modifiche al Regolamento Edilizio, adottato con delibera C.C. N. 42 del 30/01/1996 e n. 94 del 21/03/1996, ai sensi dell'art. 33 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, in conformità dell'art. 64 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1, riportate nell'allegato A per formare parte integrante e sostanziale del presente atto."

Dichiarata aperta la discussione intervengono:

- Cons. ANDREINI Francesco – omissis
- Ass. MINUTI Fabio – omissis
- Cons. RANIERI Gian Luca – omissis
- Cons. PELLEGRINI Simonetta – omissis
- Cons. IANTORNO Fiorino Pietro – omissis

Dichiarata chiusa la discussione, non essendovi alcun altro intervento, il Presidente pone in votazione la deliberazione, con il seguente esito accertato dai Sigg.ri Scrutatori:

Presenti e votanti    n. 24

Voti favorevoli        n. 24

Il Presidente proclama l'esito della votazione, in base al quale la deliberazione è approvata.

-\_-



**ALLEGATI ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 167 DEL  
29/05/2007**

**ALLEGATO A**

Si riportano gli articoli integrati e corretti.

Le parti da eliminare sono barrate, mentre in corsivo sono evidenziate le parti modificate o aggiunte.

**MODIFICHE DIFFUSE ALL'INTERO TESTO**

~~legge regionale n° 52 del 14/10/1999~~ – ***legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1***

~~concessione edilizia~~ – ***permesso di costruire***

~~autorizzazione edilizia~~ – ***denuncia di inizio attività***

~~settore urbanistico~~ – ***direzione territorio***

~~edilizia privata e vigilanza edilizia~~ – ***sportello unico per l'edilizia e le attività produttive***

**Art. 2 - Commissione Edilizia**

2.1 La Commissione Edilizia (C.E.) è l'organo con funzioni consultive in materia urbanistica ed edilizia.

2.2 La Commissione Edilizia è composta:

- ~~a) dal Sindaco o da un assessore da lui delegato che la presiede;~~
- ~~b) dal Dirigente del Settore Urbanistico o suo delegato;~~

**a) dal Direttore della Direzione Territorio o suo delegato**

e da quattro membri scelti tra le figure tecniche del campo dell'edilizia iscritte ad uno dei seguenti albi od ordini professionali:

e **b)** ingegnere;

d **c)** architetto;

e **d)** geologo;

f **e)** geometra;

g **f)** perito industriale edile;

h **g)** agronomo

i **h)** perito agrario

nonchè

l **i)** da un esperto in storia dell'architettura o storia dell'arte.

- 2.3 Per l'esercizio delle funzioni amministrative riguardanti le bellezze naturali, ai sensi del ~~2° comma dell'art. 5 della L.R.24/93, che sostituisce l'art. 6 della L.R.52/79~~ **dell'art. 89 della L R 1/05**, la Commissione Edilizia è integrata da un Collegio composto **da 3 membri, l), m), n) scelti con le modalità di cui alle lettere a), b) e c) della citata normativa.**

~~m da un membro scelto come indicato al punto a) della citata normativa;~~

~~n) da un membro scelto come indicato al punto b) della citata normativa;~~

~~e) da un membro scelto come indicato al punto c) della citata normativa.~~

- 2.4 La Commissione Edilizia Integrata (C.E.I.) esprime a maggioranza il parere di cui ~~al primo comma dell'art. 4 della L.R.52/79, come modificato dall'art.3 della L.R.24/93~~ **al comma 4 dell'art, 89 della L R 1/05**, sulle istanze di concessione edilizia **permesso di costruire** così come descritte al successivo art. 3 comma 1, quando queste riguardino opere in aree sottoposte agli specifici vincoli previsti dalla vigente normativa.
- Il parere è distinto da quello ordinario della Commissione Edilizia e viene espresso con la presenza di almeno due membri aggregati; il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.

- 2.5 La funzione di Segretario della Commissione e del Collegio è svolta da un funzionario o un istruttore o collaboratore amministrativo ~~dell'area tecnica del Settore Urbanistico~~ **della Direzione Territorio**. Partecipa alla Commissione e ai lavori del Collegio, con funzioni di relatore, un tecnico ~~della U.O. Edilizia Privata e Vigilanza Edilizia~~ **dello Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive**
- 2.6 ~~I componenti di cui alle lettere a), b), sono membri di diritto~~ **Il componente di cui alla lettera a) è membro di diritto**; i membri di cui alle lettere **b) c), d), e), f), g) h) i) l)** sono scelti tra gli iscritti ai rispettivi organismi rappresentativi e nominati dalla Giunta Comunale.
- 2.7 I membri di cui alle lettere **l) m), n), o)**, sono nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a due e scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui alle lettere a), b), c) ~~del 2° comma dell'art. 5 della L.R. 24/93~~ **comma 6, dell'art. 89 della L R 1/05**
- 2.8 In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro nominato lo stesso viene sostituito, seguendo la medesima procedura adottata per la nomina del 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 di norma in carica tre anni, entro tre mesi dall'insediamento del nuovo Consiglio Comunale i membri della C.E. e del Collegio dovranno comunque essere rinnovati. Essi potranno essere rieletti dopo che siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.
- 2.9 Non possono far parte, contemporaneamente, della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato. I membri nominati possono anche non risiedere nel Comune di Siena; gli stessi non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

## Art. 3 - Funzioni della Commissione Edilizia

PRG 458/2007

### 3.1 La Commissione Edilizia esprime pareri:

- a) sulle domande di ~~concessione edilizia~~ **permesso di costruire**; sui piani particolareggiati, piani di recupero e piani di lottizzazione a scopo edificatorio;
- b) sull'annullamento delle ~~concessioni edilizie~~ **dei permessi di costruire** già rilasciati;
- c) sulle varianti alle ~~concessioni edilizie~~ **ai permessi di costruire** già rilasciati che incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia di intervento, che alterino sostanzialmente i prospetti e violino le prescrizioni eventualmente contenute nell'atto abilitativo iniziale.

### 3.2 Il parere della commissione edilizia è richiesto anche nel caso di domanda di ~~nuova concessione edilizia~~ **nuovo permesso di costruire** a seguito di decadenza di una ~~precedente concessione~~, **di un precedente permesso** sia per mancato inizio dei lavori nei termini, sia nel caso di non ultimazione dei lavori nel termine fissato ~~dalla concessione~~ **dal permesso** stesso.

### 3.3 Il parere della Commissione Edilizia riguarda:

- a) aspetti discrezionali previsti dal vigente PRG;
- b) il valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, e il suo decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali.

### 3.4 La C.E.I. dà obbligatoriamente parere per quanto concerne il paesaggio e l'ambiente, per interventi di cui al precedente comma 3.1, in aree sottoposte agli specifici vincoli previsti dalla vigente normativa.

### 3.5 Non è necessario il parere della Commissione Edilizia nei casi di ~~richiesta di autorizzazione edilizia di cui all'art. 4 della L.R. 52/99~~ **denuncia di inizio attività**, in tal caso le funzioni amministrative riguardanti la protezione delle

bellezze naturali sono svolte dal Collegio dei tre membri nominati dal Consiglio Comunale di cui all'art. 2.3 lettere l), m), n), o). Il parere del Collegio espresso a maggioranza deve recare menzione dei voti espressi e delle relative motivazioni.

#### **Art. 4 - Funzionamento della Commissione Edilizia**

- 4.1 La Commissione Edilizia si riunisce almeno una volta al mese e in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno.
- 4.2 La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei membri, comprendente tra i quali il Presidente. Le decisioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del Presidente.
- 4.3 Fa parte permanentemente della Commissione, senza diritto di voto, un esperto in problemi di abbattimento delle barriere architettoniche, nominato ***dall'amministrazione comunale su di una rosa di almeno tre nominativi***, su designazione delle associazioni locali di portatori di handicaps maggiormente rappresentative. Il Presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto o di richiederne la consulenza scritta; il Presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame della Commissione.
- 4.4 I progetti possono essere esaminati dalla C.E.I. o dal Collegio solo se siano stati istruiti dall'ufficio tecnico comunale preposto circa la conformità alle norme urbanistiche, edilizie, procedurali, e al presente Regolamento e, di norma, se corredati della prescritta relazione tecnico-giuridica firmata dal responsabile del Procedimento e degli eventuali pareri preventivi obbligatori previsti dalle vigenti leggi ed elencati al successivo art. 16.

- 4.5 Il componente della Commissione Edilizia non può essere presente durante l'esame e il parere su argomenti o progetti ai quali sia interessato; in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti fino al quarto grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato a qualsiasi titolo all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.
- 4.6 I verbali delle riunioni sono tenuti a cura del segretario della Commissione in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto. I verbali vengono firmati dal segretario e da almeno tre membri della Commissione Edilizia.
- 4.7 Il segretario riporta il parere della C.E.I. o del Collegio sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata anche eventualmente redatto con sistema informatico e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia...." completando con la data e la firma.

#### **Art. 5 - ~~Opere soggette a Concessione Edilizia~~ *permesso di costruire***

- 5.1 Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate ~~alla concessione edilizia~~ **al permesso di costruire** in conformità alla vigente normativa.
- 5.2 Sono soggette a ~~concessione edilizia~~ **permesso di costruire** le seguenti opere da realizzare da parte di soggetti pubblici o privati:
- a) gli interventi di nuova edificazione;
  - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;

- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- d) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- f) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia ***cioè quelli con aumenti di superficie utile uguali o superiori a mq 28***
- g) modificazioni delle destinazioni d'uso di fabbricati o di parte di essi con o senza l'esecuzione di opere edilizie, quando implicino variazione degli standards urbanistici;
- h) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità, di interesse generale e strade private;
- i) serre fisse, intendendo per tali gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, destinati esclusivamente a colture specializzate prodotte in condizione climatiche artificiali;
- j) manufatti necessari a realizzare stazioni di servizio per la distribuzione dei carburanti;
- k) predisposizione di aree per campeggi, parcheggi non pertinenziali e simili, opere sul territorio per uso sportivo e ricreativo con creazione di volumetria, piscine all'aperto ad uso privato;
- l) costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva;
- m) opere di reinterro e di scavo connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli (se comportanti modifica sostanziale della orografia) o che riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- n) ~~case e strutture mobili collocate stabilmente e da utilizzarsi in questa~~ ubicazione; ***l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili,***

***imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni.***

- o) manufatti di pertinenza di edifici esistenti con creazione di volumetria diversi da quelli di ristrutturazione edilizia;
- p) nuova costruzione, ampliamenti, demolizione con ricostruzione di chioschi, edicole, padiglioni e strutture fisse su area pubblica;
- q) antenne e ripetitori radio-televisivi e stazioni per telefonia mobile o simili (secondo le modalità di cui all'allegato I al presente regolamento).
- r) ***Gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso***

## **Art. 6 - ~~Opere soggette ad Attestazione di conformità a denuncia di inizio attività~~**

~~6.1 L'attestazione di conformità è effettuata:~~

- ~~a) mediante la Denuncia di Inizio Attività;~~
- ~~b) mediante il rilascio dell'Autorizzazione del Comune~~

**6.2 1** Sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività, ai sensi della normativa vigente, ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste da specifiche leggi, gli interventi conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al presente Regolamento, relativi a:

- a) interventi di manutenzione ordinaria recante mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;
- b) manutenzione straordinaria (interventi da b1 a b12 delle NTA);



- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia compresi: demolizione con fedele ricostruzione degli edifici **intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica**; demolizione di volumi secondari **facenti parte di un medesimo organismo edilizio** e loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza; le addizioni **funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi ivi comprese le pertinenze intendendo ampliamenti di vani esistenti o l'aggiunta di vani con superficie utile inferiore a mq 28, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare non sono computate ai fine dalla applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino** servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali **legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati**, il rialzamento del sottotetto senza aumento di unità immobiliari, secondo le modalità stabilite dal successivo art. 76 **77.1 lettera c**;
- e) opere di demolizione, reinterri e scavi, non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- f) recinzioni con fondazioni continue, mura di cinta e cancellate;
- g) le opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati, barbecue e forni all'aperto in muratura, pergole costituite da elementi in legno ed essenze rampicanti, ed altri elementi di arredo fissi delle pertinenze, purché non costituiscano volume;
- h) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- i) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga agli indici di fabbricabilità;

- j) mutamento della destinazione d'uso degli immobili anche senza opere a ciò preordinate nei casi previsti dalla L. R. 39/94;
- k) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- l) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- m) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- n) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- o) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nelle precedenti concessioni o autorizzazioni;
- p) cisterne e pozzi nel sottosuolo, per la raccolta di acqua piovana;
- q) manutenzione straordinaria su chioschi, edicole, padiglioni e strutture fisse su area pubblica.

**6.3.2** Sono altresì soggetti a denuncia di inizio attività:

- a) lavori che riguardino esclusivamente opere interne di restauro o risanamento conservativo, anche in immobili assoggettati al vincolo della legge 29 ottobre 1999 n° 490, Titolo I, previo nulla-osta della competente Soprintendenza, da allegare alla denuncia stessa;
- b) lavori che riguardino opere esterne di rifacimento intonaci e coperture, senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi, secondo quanto previsto nell'allegato F del presente Regolamento, anche in aree sottoposte al vincolo di cui alla legge 29 ottobre 1999 n° 490, Titolo II, previa redazione degli elaborati previsti dal suddetto Piano del Colore, da allegare alla denuncia stessa.

~~6.4 Sono soggetti ad Autorizzazione Edilizia le opere ed interventi di cui al precedente punto 6.1, ove sussista anche una sola delle seguenti condizioni:~~

- ~~c) gli immobili interessati siano assoggettati al vincolo ai sensi della Legge 29 ottobre 1999 n° 490, Titolo I, salvo quanto previsto al precedente punto 6.2;~~
- ~~d) per l'esecuzione delle opere sia prescritto il rilascio dell'autorizzazione di cui alla Legge 29 ottobre 1999 n° 490, Titolo II;~~
- ~~e) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla Legge 6 dicembre 1991 n° 394;~~
- ~~f) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1bis del D. L. 312/85 convertito dalla Legge 8 agosto 1985 n° 431 o alle prescrizioni o misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui alla Legge 18 maggio 1989 n° 183;~~
- ~~g) gli immobili interessati siano compresi nelle zone individuate nelle tavole di PRG Vc "la città dentro le mura" se le opere e gli interventi comportano modifiche della sagoma e dei prospetti e modifiche della destinazione d'uso;~~
- ~~h) gli immobili che pur non essendo compresi fra quelli di cui alle lettere a), b), c) ed e), siano giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico ed estetico, mediante apposita delibera del consiglio comunale;~~

**6.5 3** La richiesta di abbattimento di alberi non connessa ad attività agricolo-forestale è comunque assoggettata ad Autorizzazione comunale.

**6.6 4** La richiesta di abbattimento di alberi connessa ad attività agricolo-forestale è assoggettata alle procedure previste dalla Legge n° 365 del 11/12/2000.

**Art. 7 - Opere non soggette a Concessione Edilizia o Attestazione di conformità: Comunicazione al Sindaco**

7.1 ~~Non sono soggette a concessione nè ad attestazione di conformità:~~  
***permesso di costruire ne a denuncia di inizio attività:***

- a) opere di manutenzione ordinaria che non rechino mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;
- b) demolizione di opere abusive ordinata in applicazione della legislazione vigente;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico;
- d) opere e installazioni di segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione al codice della strada nonchè elementi a corredo, per la sicurezza stradale (previa autorizzazione del Comando di Polizia Municipale).
- e) interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti***

7.2 Per le opere di cui sopra, ed in particolare quando sia necessaria l'installazione di ponteggi, potrà essere inviata apposita comunicazione.

## **Art. 66 - Parcheggi**

66.1 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.

**66.2 In generale, in tutti quei casi ove la realizzazione dei parcheggi sia obbligatoria per legge o per disposizioni del PRG, 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:  $\text{mq di parcheggio da realizzare} / \text{mq } 28 = \text{n}^\circ \text{ minimo posti auto}$ . I relativi progetti dovranno dimostrare il suddetto  $\text{n}^\circ$  minimo rappresentando gli stalli e le corsie di manovra secondo quanto previsto nei successivi punti;**
- b. quando le auto sono disposte a  $90^\circ$  rispetto alla corsia di manovra gli stalli dovranno avere le dimensioni minime di m. 2,5 x m. 5,00 e la corsia di manovra una larghezza di m. 5,00**
- c. quando le auto sono disposte in fila lungo la corsia di manovra gli stalli dovranno avere una dimensione minima di m. 2,00 x 5,00 e la corsia di manovra una larghezza di m. 3,00 se a senso unico e m. 5 se a doppio senso;**
- d. quando le auto sono disposte a  $45^\circ$  rispetto alla corsia di manovra gli stalli dovranno avere dimensioni minime di m. 2,50 x m. 5,00 e la corsia di manovra una larghezza di m. 4 se a senso unico e 5 se a doppio senso;**
- e. dovrà essere sempre previsto un posto auto dimensionato per disabili e un ulteriore posto ogni 10 p. a.**
- f. 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 m. 3,00 x m. 5,00**

**g. Le dotazioni obbligatorie di parcheggi devono essere individuate all'interno del perimetro di PRG relativo all'edificio cui sono destinate.**

**66.3 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.**

#### **Art. 77 - Addizioni in deroga agli indici di fabbricabilità**

**77.1** Ai fini della applicazione dell'Art. 4, comma 3, L.R. 52/99 **dell'art. 79, comma 2, lettera d), punto 3) L.R. 1/05** in merito alle addizioni anche in deroga agli indici di fabbricabilità **fondiarie e territoriali**, dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

- a) i servizi igienici e i volumi tecnici dovranno avere, **di norma**, superficie inferiore a mq. 9 e altezza utile non superiore a mt. 2,40
- b) le autorimesse pertinenziali **all'interno dei perimetri dei centri abitati** 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 riguardano solo gli edifici che hanno un indice di fabbricabilità fondiaria e territoriale.**

**77.2** Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 della L. 122/89 i progetti di garages interrati, in zona soggetta a vincolo ambientale, saranno sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata, che, mediante sopralluogo, verificherà la compatibilità ambientale delle opere esterne che 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. 2,50;
- c) lo sviluppo in pianta della rampa non potrà superare mt 7.50;
- d) ogni garage dovrà avere una sola apertura di ingresso-uscita con infisso in legno o rivestito in legno e dimensioni massime di mt. 2,50 di larghezza e mt. 2,40 di altezza: non sono consentiti infissi vetrati; ai fini dell'areaazione, 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.

77.3 All'atto della presentazione della Denuncia di Inizio Attività o prima del rilascio dell'Autorizzazione Edilizia, 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.

77.4 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; l'altezza libera interna massima non potrà superare mt. 2,40.

77.5 Negli immobili da costruire ex novo, la superficie a parcheggio coperto eccedente quella eventualmente prevista dalle NTA, realizzata al piano terra o seminterrato deve comunque essere computata nella snp totale, anche se realizzata secondo i parametri della legge 122/89.

~~Parcheggi completamente interrati da realizzare contestualmente al nuovo edificio in base alla L. 122/89 non dovranno, viceversa, essere conteggiati nella snp totale.~~

**77.6 *Al momento della presentazione della D.I.A., per la realizzazione di 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.***

ALLEGATO F

Piano del colore - Norme Tecniche di Attuazione

## **2.2.2 Rivestimento di facciata - Particolari architettonici - Decorazione plastica**

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

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

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

Di conseguenza , qualora si tratti di edifici in origine a faccia a vista, o comunque ormai storicizzati, gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati col metodo del cucì 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.***

## **2.5.5 Contenitori espositivi e distributivi**

Per contenitori espositivi si intendono le bacheche informative e le vetrinette dei negozi applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili. Per tali contenitori e' vietata categoricamente l'istallazione ex novo, ad eccezione di quelli informativi delle farmacie.

Pertanto nel caso di restauro di facciata dovranno essere rimossi tutti quei contenitori e le vetrinette che non rientrano nella composizione unitaria delle vetrine di uno specifico periodo e che si intendono conservare come illustrato ai punti 2.3.2.

Per quanto concerne le bacheche informative di Enti, Società, Partiti, Sindacati, Servizi pubblici, ecc., non potranno trovare posizionamento in facciata: dovranno pertanto, nel caso di necessità di installazione, trovare alloggio all'interno della vetrina della sede.

L'Amministrazione, su sollecitazione di più Enti o Società, previa presentazione di un progetto unitario, potrà concedere l'istallazione 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'istallazione 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.

***Le bacheche informative delle contrade, essendo permanenze ormai consolidate nell'uso e nel rapporto della Contrada col proprio territorio, sono escluse dal presente articolo***

***Eventuali variazioni dovranno essere comunque autorizzate dal Comune.***

ALLEGATO L

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

### Capo I

#### Disposizioni generali

##### Art. 1

##### Oggetto

1. Il presente regolamento, in attuazione dell'articolo 82, comma 16 della l.r. 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 l.r. 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 l.r. 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 l.r. 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;
- l) 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;
- m) 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;
- n) 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;
- o) 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 l.r. 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 l.r. 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 l.r. 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 d.lgs. 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 d.lgs. 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 l.r. 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 l.r. 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 d.lgs. 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 installabili per le caratteristiche delle coperture.



# COMUNE DI SIENA

AREA TECNICA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
DIREZIONE TERRITORIO  
Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive

## Oggetto: variante al regolamento edilizio comunale - relazione

### PREMESSA

Si rende necessario apportare una serie di varianti ed integrazioni al vigente regolamento edilizio comunale.

Si tratta in generale di variazioni eterogenee, alcune derivanti dalla necessità di aggiornare il regolamento a recenti disposizioni di legge, altre hanno lo scopo di ovviare ad alcune carenze emerse in fase di applicazione dello stesso.

### 1 – MODIFICHE ALL'INTERO TESTO DEL R. E.

Vi è innanzi tutto la necessità di adeguare l'intero testo del regolamento alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 “ norme per il governo del territorio” modificando in modo generalizzato il richiamo alla precedente legge regionale n° 52 del 14/10/1999 e di conseguenza aggiornando la dizione “concessione edilizia” con quella “permesso di costruire” ed eliminando i riferimenti alla “autorizzazione edilizia” che con la legge regionale 1/05 è assimilata alla “denuncia di inizio attività”. Così come nell'intero testo i riferimenti all'organizzazione degli uffici sono aggiornati sostituendo la definizione “settore urbanistico con “direzione territorio” e “ufficio edilizia privata e vigilanza edilizia” con “sportello unico per l'edilizia e le attività produttive”.

Di queste sostituzioni generalizzate e automatiche non si riporta, per brevità, l'intero testo aggiornato con tutti gli articoli variati, ma vi sarà fatto riferimento esplicito nell'allegato A alla presente delibera.

### 2 – MODIFICHE AGLI ARTICOLI 2, 3 E 4

In ossequio all'assetto normativo vigente ed alla giurisprudenza prevalente si rende necessario variare l'**art. 2, comma 2**, eliminando il riferimento al sindaco o suo delegato per la presidenza della commissione.

Gli **articoli 2 e 3** sono stati variati la dove ci si riferiva, per la composizione del collegio per il parere ambientale, alle L R 24/93 e 52/79 sostituendoli con il riferimento all'art. 89 della L R 1/05.

L'**art. 4, comma 3** è stato integrato prevedendo, per la nomina dell'esperto di abbattimento delle barriere architettoniche, anziché un solo nominativo una rosa di tre nomi designati dalle associazioni rappresentanti dei portatori di handicap in quanto appare procedimento più trasparente e più inerente alle necessità di garantire adeguata azione di controllo del problema dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

### 3 – MODIFICHE AGLI ARTICOLI 5, 6 E 7

Le modifiche riguardano gli **articoli 5, 6, 7** che definivano in base alla L. R. 52..... gli atti abilitativi alle trasformazioni edilizie e urbanistiche. Si tratta quindi di adeguare i tre articoli con le dizioni “permesso di costruire” e “denuncia di inizio attività”, di eliminare il riferimento alla “autorizzazione edilizia” e di integrare l’elenco dei tipi di intervento ammissibili con alcune definizioni contenute nella L R 1/05.

Alla **lettera f)** dell’**art. 5, comma 2** si dà una definizione di addizione volumetrica non assimilabile alla ristrutturazione edilizia in quanto si configura come nuovo organismo edilizio; si è ritenuto opportuno ricavare tale definizione dalla superficie minima utile per poter avere un nuovo appartamento cioè mq 28. Un ampliamento di tale dimensione non può essere eseguito mediante D.I.A. ma con permesso di costruire, previo parere della commissione edilizia. Analoga definizione si ha alla **lettera d)** dell’**art. 6, comma 2** per definire, viceversa, gli interventi realizzabili tramite D.I.A.

### 4 – MODIFICHE ALL’ART. 66

La necessità di prevedere un adeguato numero di posti auto a servizio degli edifici e delle attività che vi si svolgono è stata oggetto negli ultimi decenni di attenzione costante da parte dei legislatori nazionali e regionali nonché delle amministrazioni locali in occasione della predisposizione di atti di pianificazione e di regolamenti comunali.

Già il decreto interministeriale del 2 aprile 1968 n° 1444 dettava limiti inderogabili (previsti dalla legge 765/67) nel dimensionamento degli standards nella formazione degli strumenti urbanistici, meglio specificati in seguito dalla legislazione regionale.

Successivamente, a fronte dell’imprevista entità dell’incremento del parco auto nazionale fu promulgata la legge 24 maggio 1989 n° 122 “disposizioni in materia di parcheggi ...” con l’obbligo (all’art. 2) di predisporre per ogni nuovo edificio un metro quadrato di parcheggio per ogni 10 metri cubi di costruzione e prevedendo per gli immobili esistenti la possibilità di realizzare sotto gli edifici o nel sottosuolo autorimesse con concessione gratuita ed in deroga agli indici urbanistici ed ai regolamenti edilizi (Art. 9)

Con deliberazione del Consiglio Regionale del 25 maggio 1999 n° 137 sono state introdotte le “direttive per la programmazione urbanistica commerciale” che dettano ulteriori norme al fine di un appropriato dimensionamento dei parcheggi in relazione alla destinazione d’uso degli edifici commerciali.

Ulteriori norme sono state previste dal vigente PRG che per i nuovi edifici residenziali obbliga alla realizzazione, all’interno delle quantità complessive previste dagli indici, un posto auto coperto, obbligatorio, per ogni appartamento.

Il fatto di avere garantito il rispetto formale di tali normative non ha evitato che si rendesse evidente una sottostima della problematica che permane fino ad oggi tanto che sembrerebbe necessario, anche se non in questa sede, un ritocco verso l’alto degli standards di legge.

Per garantire il rispetto, non solo formale, di tale impostazione, si ritiene opportuno, in tutti i casi ove è obbligatorio prevedere superfici da destinare a parcheggio, dare indicazioni relativamente alle prestazioni minime che i parcheggi devono offrire.

Tale integrazione si ritiene necessaria per due ragioni:

- 1) al fine di evitare che come superfici da destinare obbligatoriamente a parcheggio vengano individuate astrattamente aree che per forma geometrica e morfologia del terreno non sono idonee a essere utilizzate per quello scopo;
- 2) al fine di evitare che nel computo delle superfici siano conteggiati, al fine di raggiungere quelle minime obbligatorie, anche spazi diversi quali ad esempio rampe di accesso o altro.

Considerando che ogni auto necessita di una superficie pari a mq 28 determinata dalla somma della superficie dello stallone, della superficie dello spazio di manovra e di quota parte di superficie da destinare a verde e percorsi pedonali stimata in mq 3, si propone pertanto di integrare l'**Art.66** con il **comma 2** come riportato nell'allegato A alla presente delibera.

Per l'insieme delle norme sopra citate, tendenti come si è detto alla soluzione del problema della sosta, non è tuttavia previsto (se si esclude l'art. 9 della legge 122/89) alcun dispositivo che obblighi il proprietari di garage a non alienarlo e/o a non modificarne la destinazione d'uso.

Per cui al momento della presentazione del progetto vi è l'obbligo di prevedere un garage per appartamento ma successivamente il garage può essere venduto ad altri e subire un mutamento di destinazione. La stessa cosa può accadere per autorimesse realizzate in base al citato Art. 2 della legge 122/89 proprio perché in questo caso non è previsto (come per l'Art. 9) alcun atto da parte dei proprietari che li obblighi a mantenere lo stato di progetto.

Per ovviare a questa situazione si propone di prevedere il divieto a ridurre i posti auto che nel progetto originario approvato siano stati destinati a garage, autorimessa o parcheggio. A tale scopo è stato aggiunto all'**art. 66** il **comma 3** come riportato nell'allegato A alla presente delibera.

## 5 – MODIFICHE ALL'ART. 77

Già con L R 52/99, confermata dalla L R 1/05 si prevedeva la possibilità nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia di realizzare volumi in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale. Si distingue inoltre l'addizione funzionale che "non si configura come nuovo organismo edilizio" e che pertanto si può realizzare con D.I.A. da altre addizioni che invece prevedono la necessità del permesso di costruire. La portata di tale norma merita un ulteriore approfondimento in sede di regolamento edilizio (già affrontato con l'**art. 77**)

Oltre ad alcune precisazioni alle **lettere a) e b)** è stato quindi introdotto un ulteriore **punto c)** che delimita il campo di applicazione delle deroghe precisando che queste riguardano esclusivamente l'indice di fabbricabilità fondiaria e territoriale e pertanto si applicano solo agli edifici che prevedono tali indici.

A seguito della sentenza della V sezione del Consiglio di Stato (n. 7324 del 11 novembre 2004) che richiama ad una più rigorosa interpretazione della Legge 122/89 viene inoltre variato il **comma 5**, escludendo la possibilità di realizzare garage in deroga contestualmente alla realizzazione ex novo dell'edificio di cui è pertinenza.

A seguito della medesima sentenza viene aggiunto il **comma 6** in cui si rende esplicita la necessità della coincidenza della proprietà della pertinenza con la proprietà dell'immobile principale al momento della presentazione della D.I.A.

## 6 – ALLEGATO F – PIANO DEL COLORE

E' stata recentemente evidenziata dall'ufficio centro storico la completa assenza sia nel regolamento edilizio che di quello di polizia municipale il riferimento alle fioriere in facciata.

Ritenendo di interpretare lo spirito del **Piano del Colore** si propone di aggiungere all'**art. 2.2.2** il divieto di apporre fioriere esterne al filo delle facciate che si affacciano direttamente su piazze e strade pubbliche.

Si propone inoltre di prevedere un particolare regime per le bacheche informative delle contrade, che attualmente risultano essere assimilate a quelle di tipo commerciale; trattandosi viceversa di una situazione ormai consolidata e storicizzata nel rapporto tra la contrada e il proprio territorio si ritiene necessaria prevederle tra quelle ammissibili anche in facciata modificando in tal senso l'**art. 2.5.5**.

7 – ALLEGATO L –

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

In attuazione dell'art. 82, comma 16 della L R 1/05, con decreto del presidente della giunta regionale 23 novembre 2005, n. 62/R, pubblicato sul BURT n. 43 del 30/11/2005, sono state emanate le istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. Le istruzioni tecniche prevedono al capo II°, art. 11 che “ .... I comuni .... adeguano i propri regolamenti edilizi...”.

Si ritiene pertanto di costituire un nuovo **allegato, “L”**, in cui siano riportati integralmente gli articoli da 1 a 10 contenuti nel capo I e nel capo II delle suddette istruzioni tecniche.

Siena 31 gennaio 2007

**IL RESPONSABILE INCARICATO**  
sportello unico per l'edilizia e le attività produttive  
*Arch. Giovanni Bertolozzi Caredio*

Il presente decreto è emanato

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

PIA LABORIO IUDICELLO

F.to PICCINI ALESSANDRO

Il presente deliberato è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio

Per 15 giorni consecutivi a decorrere dal ..... 31/01/2007

Siena, lì ..... 31/01/2007

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

F.to: Giuseppe Canossi

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo

Siena, lì ..... 31/01/2007

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Giuseppe Canossi

La deliberazione è divenuta esecutiva
Il ..... ai sensi dell'art. 134
Del D.lgs. 267/2000
Siena, lì .....
IL SEGRETARIO GENERALE
.....

PER L'ESECUZIONE

Servizio	Data	Firma