



# COMUNE DI SIENA

## Estratto dal verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

dell' 11 MARZO 2003 .n° 99

Adunanza Ordinaria di Prima convocazione - Seduta Pubblica

### SINDACO

CENNI Maurizio

| pres. | Ass. |
|-------|------|
| Si    |      |

### CONSIGLIERI

MATEROZZI Tommasina  
BIANCHINI Alessandro  
BUGNOLI Gianluca  
ROSATI Mauro  
PETRICCI Simone  
BARBIERI Lido  
CASCIARO Salvatore  
NAVARRI Alessandra  
TEDESCHI Annalisa  
LAPISTI Fabio  
BARTOLINI Giancarlo  
PERUGINI Marisa  
LAMBARDI Michele  
LUCIANO Lucia  
MASTRONIANI Marcello  
VALACCHI Franco  
GIOIA Anna  
FIORENZANI Pier Paolo  
TRAPASSI Alessandro  
MARTINELLI Riccardo

| Pres | Ass. |
|------|------|
|      | Si   |
| Si   |      |
| Si   |      |
|      | Si   |
| Si   |      |
|      | Si   |
| Si   |      |
| Si   |      |
| Si   |      |
| Si   |      |
| Si   |      |
| Si   |      |
| Si   |      |
| Si   |      |
|      | Si   |
| Si   |      |
| Si   |      |
| Si   |      |
| Si   |      |
| si   |      |

### CONSIGLIERI

FEDI Marco  
BERNARDINI Stefano  
CORTONESI Luciano  
ANDREINI Francesco  
FABIO Massimo  
TOSCANO Luigi  
FALORNI Marco  
CETTA Francesco  
BONDI Lorenzo  
CELI Sandro  
BANDINI Massimo  
DEL GAUDIO Luigi  
TRABALLES Renzo  
MANGANELLI Alessandro  
ROSSO Lorenzo  
MILANI Agostino  
TARGETTI Gianluca  
PACE Lucio  
BIANCHI Massimo  
VANNINI Sandro

| Pres | Ass. |
|------|------|
| Si   |      |
|      | Si   |
| Si   |      |
| Si   |      |
| Si   |      |
|      | Si   |
| Si   |      |
|      | Si   |
| Si   |      |
| Si   |      |
| Si   |      |
| Si   |      |
| Si   |      |
|      | Si   |
|      | Si   |
|      | Si   |
| Si   |      |
| Si   |      |
|      | Si   |

Assiste il Segretario Generale **D.ssa Marisa Vittoria MONTELEONE**

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente **Marisa PERUGINI** 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 deliberazione del Consiglio Comunale del 30 gennaio 1996 n° 42 e del 21 marzo 1996 veniva approvato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale;
- che successivamente sono state apportate modifiche con deliberazione del Consiglio Comunale del 19 dicembre 1997 n° 307 e del 27 marzo 2001 n° 109;

### **Dato atto**

- che a seguito della entrata in vigore della variante alle previsioni e alle normative del vigente PRG inerenti le zone "A" agricole, le aree ortive e quelle boschive, approvata con delibera del Consiglio Comunale del 26 marzo 2002 n° 97 si è ritenuto necessario provvedere ad adeguare il Regolamento Edilizio Comunale;
- che con l'occasione della revisione di tale strumento si è inoltre ritenuto opportuno raccogliere una serie di osservazioni fatte dagli uffici che hanno competenze in materia urbanistico- edilizia o competenze ad essa contigue;

### **Dato atto altresì**

- che in particolare le modifiche riguardano:  
modifica all'art. 2 – commissione edilizia  
modifica all'art. 50 – piani attuativi  
modifica all'art. 65 – piscine  
modifica all'allegato F art. 2.5.2 – targhe indicanti arti mestieri e professioni

### **Considerato**

- che copia del Regolamento variato è stata inviata alle Circoscrizioni ed alla Commissione Consiliare Assetto del Territorio per i pareri di competenza con il seguente esito:  
in data 18/11/02 la Circoscrizione 1 ha deliberato parere **favorevole**  
in data 25/11/02 la Circoscrizione 2 ha deliberato parere **favorevole**  
in data 25/11/02 la Circoscrizione 3 ha deliberato parere **favorevole con osservazioni**  
in data 25/11/02 la Circoscrizione 4 ha deliberato parere **favorevole con osservazioni**

in data 13/11/02 la Circoscrizione 5 ha deliberato **di astenersi**

in data 18/11/02 la Commissione Assetto del Territorio ha espresso parere **favorevole all'unanimità** per le modifiche agli articoli 2, 50, 65 e parere **favorevole a maggioranza** in merito alle modifiche all'art. 2.5.2 dell'allegato F;

- che l'astensione della Circoscrizione 5 è stata motivata ritenendo "... di non avere elementi di valutazione sufficienti per esprimere il voto e di non avere il tempo necessario per potere consultare tecnici competenti."
- Che la Circoscrizione 3 ha proposto di modificare l'articolo 65.5 (piscine) aggiungendo: " 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."
- Che si ritiene di poter accogliere l'osservazione della Circoscrizione 3 proponendo di modificare di conseguenza l'art. 65.5 come richiesto.
- Che la Circoscrizione 4 ha espresso parere favorevole vincolandolo per quanto riguarda l'art. 65 (piscine) alle seguenti raccomandazioni:

1. *trasparenza del procedimento di decisioni della commissione edilizia inviando anche alle circoscrizioni di competenza la richiesta di parere.*
2. *Divieto assoluto di riempire le piscine con acqua potabile.*
3. *Rendere più astringenti i parametri oggettivi i quali dovrebbero prevedere*
  - a. *valutazione delle possibilità di costruire la piscina preferibilmente nei punti ove già esiste una strada di accesso per evitare che oltre al permesso della costruzione della piscina si debba concedere anche il permesso per la costruzione della strada.*
  - b. *Divieto assoluto di annessi nei pressi della piscina se non interrati.*

- che in merito a tali raccomandazioni l'ufficio Edilizia e Concessioni, per quanto di competenza, ha evidenziato quanto segue:

la prima osservazione si ritiene non accettabile in quanto si verrebbe a costituire aggravio del procedimento (peraltro non previsto da alcuna norma di legge) senza nulla aggiungere in termini di "trasparenza" alle decisioni della Commissione Edilizia organo consultivo del Comune;

il divieto a cui ci si riferisce nella seconda osservazione è già contenuto nel vigente Regolamento del Servizio Idrico all'Articolo 14 ed esula dall'ambito della materia trattata dal Regolamento Edilizio;

il parametro di cui al punto a) è implicito a quanto già previsto nella modifica proposta al punto 65.4 : "nelle zone agricole le piscine potranno essere autorizzate valutando, anche previo sopralluogo della commissione edilizia, 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*"; per quanto riguarda il parametro di cui al punto b) relativo ad eventuali annessi alla piscina, si evidenzia che la materia è ampiamente trattata dalle norme tecniche d'attuazione del vigente PRG, che disciplina tra l'altro le modalità di aumento di volume o superficie.

Si propone pertanto di considerare le osservazioni della Circoscrizione 4 quali ulteriori raccomandazioni da proporre e sottoporre alla commissione edilizia.

**Viste** le relazioni del Servizio Edilizia e Concessioni:

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, primo comma D. Lgs. 267/2000;

### **DELIBERA**

- Di approvare le modifiche al Regolamento Edilizia di cui all'art. 33 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazione, come previsto dall'art. 35 della Legge Regionale 16 gennaio 1995 n. 5 e successive modifiche e integrazioni così come riportate nel nuovo testo allegato."

Non essendovi alcun intervento il Presidente pone in votazione la deliberazione con il seguente esito accertato dai Sigg.ri Scrutatori:

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Presenti e votanti | n. 30                      |
| Voti favorevoli    | n. 27                      |
| Voti contrari      | n. 3 (Fabio-Falorni-Bondi) |

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

**REGOLAMENTO EDILIZIO MODIFICATO**

**Art. 2 – Commissione edilizia**

**punto 2.5**

La funzione di Segretario della Commissione è svolta da un funzionario o un istruttore-o collaboratore amministrativo dell'area tecnica del Settore Urbanistico. Partecipa alla Commissione, con funzioni di relatore, un tecnico della U.O. Edilizia Privata e Vigilanza Edilizia.

**Art. 50 - Piani attuativi**

50.1 Nelle zone previste dallo strumento urbanistico generale, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di piano urbanistico attuativo, qualora ciò sia richiesto, anche al di fuori delle zone di espansione residenziale.

50.2 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.

50.3 Gli strumenti attuativi devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le previsioni contenute nel presente regolamento.

50.4 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 per essa eventualmente previsti;

Per la collocazione del nuovo edificio o dei nuovi edifici è ammesso lo spostamento rispetto alla posizione originaria a condizione che almeno una parte della nuova superficie coperta rimanga all'interno del perimetro dell'edificio preesistente per un'area di almeno il 20% di quella coperta in origine;

Dovrà essere previsto, un posto auto coperto per ogni unità abitativa

La ristrutturazione edilizia di edifici destinati a residenza non agricola, che non comporti spostamento dell'edificio rispetto al perimetro originario, non necessita di piano attuativo ma si dovranno adottare i seguenti criteri:

- sono fatti salvi i criteri previsti all'art. 139 punto 7 delle N.T.A.;
- il volume del nuovo edificio non potrà essere superiore a quello dell'edificio preesistente salvo gli aumenti di volume per esso eventualmente previsti;
- qualora i lavori comportino aumento di superficie utile e/o la completa ricostruzione del fabbricato, dovrà essere previsto, un posto auto coperto per ogni unità abitativa.

**Art. 65 - Piscine**

65.1 La realizzazione di piscine ad uso privato è ammessa in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta

65.2 I bordi devono essere delle dimensioni più contenute possibile; in particolare almeno tre di essi non potranno avere larghezza superiore a cm. 60 ed il quarto a cm. 180.

65.3 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.

65.4 Nelle zone agricole le piscine potranno essere autorizzate valutando, anche previo sopralluogo della Commissione Edilizia, 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. La commissione edilizia potrà valutare la possibilità di trasformare in piscine vasche o fontani esistenti, non più necessari alla conduzione dei fondi agricoli.

65.5 - 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

65.6 - Nel caso la piscina venga a trovarsi in posizioni apprezzabile da con visivi panoramici, dovrà essere schermata con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona.

65.7 - Fermo restando quanto previsto al punto 65.1 potranno essere realizzate vasche per l'irrigazione o laghi previa approvazione di Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale.

## **ALLEGATO F**

### **2.5.2 Targhe indicanti arti, mestieri e professioni**

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

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 Edilizia Integrata.

Per le targhe indicanti Enti pubblici e relativi servizi, nonché Enti privati dal cui Statuto risultino non essere a fini di lucro, la loro apposizione potrà essere autorizzata previo parere della Commissione Edilizia Integrata.

Per le targhe di cui sia prevista l'apposizione per 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 Edilizia integrata, 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.15 per 20) 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 e' collocata l'attività"

Fatto verbale e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to .....M.V. Monteleone.

IL PRESIDENTE

F.to .....M. Perugini

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio  
per 15 giorni consecutivi, a decorrere dal .....17.3.2003.....

Siena, li .....17.3.2003..

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to .....M.V. Monteleone.....

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Siena, li .....17.3.2003.....

IL SEGRETARIO GENERALE  
.....M.V. Monteleone.....

La deliberazione è divenuta esecutiva

il ..... ai sensi dell'art.134  
del D.Lgs. 267/2000.

Siena, li .....

IL SEGRETARIO GENERALE

PER L'ESECUZIONE

| Servizio | Data | Firma |
|----------|------|-------|
|          |      |       |
|          |      |       |
|          |      |       |
|          |      |       |